

UCHWAŁA Nr XXXVII/316/23

RADY GMINY KARSIN

z dnia 11 maja 2023 r.

w sprawie: analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin.

Na podstawie: art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503, z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023r.poz. 40 z późn. zm.) po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Wójta Gminy Karsin wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin, po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 27 marca 2023 r., **Rada Gminy Karsin uchwala, co następuje:**

§ 1.

Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Karsin, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin, przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/197/2001 Rady Gminy Karsin z dnia 27 kwietnia 2001 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXIII/207/2017 Rady Gminy Karsin z dnia 18 maja 2017 r. oraz Uchwałą Nr XVI/124/20 Rady Gminy Karsin z dnia 10 lipca 2020 r. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 27 lipca 2018 r, uznaje się za wymagające całościowej aktualizacji.

§ 3.

1. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Karsin, wymienione w załączniku do uchwały.
2. Aktualny stan dotyczący zagospodarowania przestrzennego w zakresie obowiązującego studium oraz planów miejscowych przedstawiono na stronach internetowych gminy – w ramach Systemu Informacji Przestrzennej – <https://karsin.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/karsin>.

§ 4.

Stosownie do wyników oceny, o której mowa w § 1, zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub nowe opracowania planistyczne, będą realizowane w miarę możliwości finansowych gminy, potrzeb inwestycyjnych, polityk rozwojowych i wniosków o dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenie nowych planów miejscowych, w nawiązaniu do ustaleń studium.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Pepliński

Załącznik nr 1

XXXVII/316/23

do Uchwały Nr Rady Gminy Karsin
z dnia..... 11.05.2023r.

GMINA KARSIN



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy KARSIN oraz ocena aktualności opracowań planistycznych.

Kadencja 2018-2023 (24)

Opracowanie:

mgr inż arch Maria Kielb-Stańczuk, mgr Aleksandra Nowicka



DOM Biuro Urbanistyczne

Kielb-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Spółka jawna

83-200 Starogard Gdański, ul. Chojnicka 61

tel 58 562-20-57, e-mail: prrdom@prrdom.pl

luty 2023 - kwiecień 2023

Spis treści

1. Część ogólna.	3
1.1. Cel opracowania, podstawy prawne.	3
1.2. Zawartość opracowania.	5
1.3. Materiały wyjściowe.....	6
2. Analiza stanu zagospodarowania gminy Karsin. Sytuacja społeczno-gospodarcza, zmiany w zagospodarowaniu.....	8
3. Stan planistyczny, ocena aktualności opracowań planistycznych.	17
3.1. Uwagi ogólne, stan prawny	17
3.2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych.	22
3.3. Uwarunkowania z dokumentów strategicznych gminy.	26
3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin.	29
3.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.	38
4. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego.	55
5. Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych a dokumenty planistyczne gminy Karsin.	67
6. Wnioski dotyczące sporządzenia zmian dokumentów planistycznych gminy lub sporządzenia nowych opracowań. Program sporządzania planów miejscowych.	69
7. Wnioski i rekomendacje z przeprowadzonych analiz i ocen. Synteza analizy i oceny.	81
Spisy tabel i rycin.	85
Projekt uchwały w sprawie aktualności opracowań planistycznych gminy Karsin.	88

1. Część ogólna.

1.1. Cel opracowania, podstawy prawne.

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie:

- umowy nr GPŚ 3/2023 z dn. 26 stycznia 2023 r. zawartej pomiędzy Gminą Karsin a DOM Biurem urbanistycznym Kielb-Stańczuk, Jaszczyk-Skolimowska Sp. J. w Starogardzie Gdańskim;
- przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2022, poz. 503 ze zm.).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu oraz oceny aktualności opracowań planistycznych dla gminy jest obowiązkowe minimum raz w kadencji, wyniki analiz i ocen winny być przekazane Radzie Gminy, po uprzednim ich zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Art. 32. 1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W poprzedniej kadencji Wójt Gminy Karsin sporządził Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmującą okres poprzedniej kadencji samorządowej od 2014 r.-2018 r., zakończoną Uchwałą Nr XXII/193/17 Rady Gminy Karsin z dnia 30 marca 2017 r. Analizie i ocenie poddano obowiązujący wówczas dokument Studium gminy oraz obowiązujące plany miejscowe (było ich wówczas 24, a 3 plany miejscowe były w trakcie sporządzania), a także decyzje wzięte wydane w latach 2003-2016 (łącznie było to 1297 decyzji). Wynikało z niej, iż dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin już wówczas wymagał aktualizacji (takiej jednak nie wykonano).

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych gminy oraz analiza zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy od momentu sporządzenia poprzedniej edycji analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza dotyczy obecnej kadencji samorządowej obejmującej lata 2018 - 2023 (2024). Niniejsze

opracowanie zostało wykonane w okresie luty 2023 r. – kwiecień 2023 r. w oparciu m. in. o materiały pozyskane w Urzędzie Gminy Karsin, a także w oparciu o materiały własne wykonawcy.

Celem oceny jest przesądzenie o potrzebie ewentualnych działań planistycznych (zmian obowiązujących dokumentów lub ich fragmentów, ewentualnie o potrzebie sporządzenia nowych dokumentów), tak by nie traciły one waloru aktualności i były przydatne w polityce przestrzennej gminy oraz w zarządzaniu procesami rozwojowymi. Brany jest przy tym pod uwagę szerszy kontekst – dokumenty te powinny stanowić integralną całość dotyczącą porządku przestrzennego gminy Karsin.

W niniejszym opracowaniu obowiązujące dokumenty gminne przeanalizowano w odniesieniu do zmian w prawie, które w istotny sposób wpływają na prowadzenie polityki przestrzennej gminy. W opracowaniu uwzględniono także wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje ustalające lokalizacje inwestycji celu publicznego w latach 2017 r. – marzec 2023 r. W ocenie i analizie uwzględniono zebrane dotychczas wnioski w sprawie sporządzenia nowych planów lub ich zmian, a także wnioski dotyczące studium.

Wnioski z analizy posłużyć mają do podejmowania decyzji co do dalszych prac planistycznych prowadzonych w gminie, w tym propozycje do opracowania ewentualnego wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium. Pomocniczo wnioski z analizy mogą także być wykorzystywane w corocznych raportach o stanie gminy, sporządzanych zgodnie z wymogami ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument Analizy wraz z wnioskami w dniu **27 marca 2023 r.** został przedstawiony Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej dla Gminy Karsin, komisja zaopiniowała dokument pozytywnie.

Zgodnie z przepisami ustawy wyniki analiz i ocen przedkładane są Radzie Gminy w celu podjęcia uchwały w sprawie aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych. Ocena aktualności studium gminnego i miejscowych planów jest dokumentem planistycznym obowiązkowym, wynikającym z przepisów ustawy, jest elementem monitoringu rozwoju gminy, może być przydatna w procesach zarządzania przestrzenią gminy. Według literatury w zarządzaniu przestrzenią można wyróżnić cykle: diagnozowania, prognozowania, planowania, wdrażania i monitorowania. W zakresie monitorowania można wykorzystywać różnego rodzaju instrumenty oraz narzędzia, takie jak np. ogólnodostępne systemy informacji przestrzennej (GIS), systemy dialogu społecznego, audyty zrównoważonego rozwoju powiązane z monitorowaniem wskaźnikowym. Monitorowaniem powinno być objęte zarówno planowanie gospodarcze, jak i przestrzenne, gdyż oba te rodzaje powinny być ze sobą ściśle powiązane.

Czynności analityczne w zakresie aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na terytorium gminy winny być prowadzone permanentnie. Przy czym analiza aktualności tych dokumentów odnoszona powinna być do faktycznego stanu zagospodarowania, a pojęcie aktualności należy odróżnić od pojęcia ich zgodności z przepisami odrębnymi (te kwestie reguluje art. 33 ustawy).

W polskiej praktyce planowanie przestrzenne na poziomie gminy reprezentowane jest poprzez:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – dla wybranych obszarów,
- prognozy skutków wpływu ustaleń studium oraz ustaleń planów na środowisko przyrodnicze,

- prognozy skutków ekonomicznych uchwalenia planów miejscowych,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (wydawane dla obszarów bez miejscowych planów),
- decyzje ustalające lokalizacje inwestycji mieszkaniowych na podstawie ustawy z 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących tzw. ustawy lex developer, czy uchwały o lokalnych standardach urbanistycznych (dla obszarów gmin wiejskich praktycznie nie stosowane).

Obowiązujące przepisy prawa nie zawierają wskazań co do wymaganego zakresu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, czy metodyki i problematyki takich opracowań. Autorzy opracowania oparli się o doświadczenia własne oraz dostępną literaturę.

Na potrzeby niniejszego opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin będzie zwane dalej Studium, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą zwane dalej planami miejscowymi.

1.2. Zawartość opracowania.

Niniejszy dokument zawiera analizę następujących zagadnień:

- 1) analizę dotyczącą stanu zagospodarowania gminy wraz z prezentacją danych statystycznych obrazujących sytuację społeczno-gospodarczą gminy;
- 2) analizę obowiązującego Studium pod kątem zgodności z przepisami prawa, analizę postępujących procesów inwestycyjnych w odniesieniu do polityki przestrzennej i kierunków rozwoju wynikających ze Studium;
- 3) zestawienie wraz z analizą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz informacja o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania;
- 4) analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy pod względem ilościowym, przedmiotowym i lokalizacyjnym;
- 5) analizę złożonych wniosków dotyczących zmiany lub sporządzenia dokumentów planistycznych;
- 6) analizę możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa oraz dokumentów planistycznych gminy;
- 7) rekomendacje i wnioski do aktualizacji oraz sporządzenia dokumentów planistycznych.

Wyniki analiz przedstawiono na schematach graficznych zawartych w treści dokumentu.

Przekazanie przez Wójta Gminy Karsin wniosków z dokonanej analizy nie jest jednak jednoznaczne z koniecznością podjęcia przez Radę Gminy Karsin uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych (wg komentarza do ustawy K. Buczyńskiego – LexisNeXis 2014). Jeżeli Rada Gminy podejmie taką uchwałę, w której stwierdzi brak aktualności któregoś z obowiązujących dokumentów, to zgodnie z art. 27 ustawy Wójt podejmie także działania zmierzające do ich zmiany.

1.3. Materiały wyjściowe.

- informacje o skali ruchu budowlanego – dane Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego;
- informacje oraz dane Urzędu Gminy w Karsinie, w tym dotyczące realizowanych inwestycji w gminie w latach 2018-2022 oraz zawarte w systemie informacji przestrzennej gminy <https://karsin.e-mapa.net/> oraz <https://sip.gison.pl/karsin>
- informacje statystyczne dot. planowania przestrzennego w; gminie Karsin wg druków PZP-1, (stan za rok 2021);
- mapa ewidencyjna obszaru gminy oraz mapa topograficzna obszaru gminy Karsin;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe w trakcie sporządzania – materiały własne Urzędu Gminy w Karsinie;
- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wydane w latach 2018-2022 oraz decyzje dotyczące inwestycji celu publicznego – rejestry wydanych decyzji;
- dawny Mppz ogólny gminy Karsin- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin – zatwierdzony Uchwałą Nr XV/79/91 Gminnej Rady Narodowej w Karsinie z dnia 3 lipca 1991 r. i ogłoszony w Dz. Urz. WRN nr 15 poz. 120 z dnia 24.09.1991 r.;
- Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017 roku - Warszawa, listopad 2018, opracowanie dla Departamentu Polityki Przestrzennej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, zespół pod kierunkiem Przemysława Śleszyńskiego;
- Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej gminy Karsin na potrzeby opracowania Strategii Rozwoju Gminy do roku 2030 – opracowanie poddane konsultacjom społecznym od dnia 22.07.2022 r. do dnia 26.08.2022 r., Fundacja Inicjatyw Menedżerskich, Lublin, 2022;
- Gminny Program ochrony środowiska na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2023;
- Gminny program opieki nad zabytkami dla gminy Karsin na lata 2015-2019;
- Jak sporządzić opracowanie na potrzeby oceny aktualności studium gminy i planów miejscowych – mgr inż. Marzena Wolny w: Problemy planistyczne – jesień 2016 r., zeszyt 02/2016, Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU, Wrocław;
- Komentarze do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – prof. Zygmunt Niewiadomski - Komentarze Becka 2006 oraz komentarz pod redakcją M. Wierzbowski, A. Plucińska-Filipowicz, 2018;
- Metody tworzenia analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o dokumenty sporządzane przez gminy – Piotr Fogel, Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
- Obowiązujące przepisy prawa miejscowego dot. obszarów chronionych – w tym w szczególności – Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Woj. Pom. z dnia 25 listopada 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w woj. pomorskim – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r. poz. 2942 oraz Uchwała Nr 145/VII/11 Sejmiku Woj. Pom. z dnia 27 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1460) w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego, ze zmianą wg Uchwały Nr 260/XXIV/16 Sejmiku Woj. Pom. z dnia 25 lipca 2016r (Dz. Urz. woj. Pom. z 16.08.2016 r., poz. 2943);
- Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin – marzec 2017 r, oprac. mgr inż. arch Ewa Domozych;
- Plan gospodarki niskoemisyjnej z założeniami i prognozami do roku 2020 – oprac. 2015;

- Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Pomorskiego 2022 – uchwała Nr 321/XXX/16 Sejmiku Woj. Pom. z 29 grudnia 2016 r. ze zmianami (Uchwała nr 56/V/19 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 28 stycznia 2019 r.);
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030 (obowiązujący od 1.03.2017 r.) przyjęty uchwałą Nr 318/XXXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.- Dz. Urz. Woj. Pom. z 14.02.2017r. poz. 603 (obowiązuje od 01 marca 2017 r);
- Plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Karsin – 2015;
- Projekt Planu ochrony Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego – 2020-2022 – faza konsultacji społecznych – 2022;
- Projekty zmian ustawowych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego – projekt ustawy druk sejmowy 3097 (marzec 2023 r.) o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;
- Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego wraz z oceną realizacji inwestycji w latach 2013-2017 – materiały WKUA, kwiecień 2018 r.;
- Strategia rozwiązywania problemów społecznych dla gminy Karsin na lata 2021-2030;
- Strategia Rozwoju Gminy Karsin do roku 2030 – opracowanie 2022, Fundacja Inicjatyw Menedżerskich, Lublin - przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/313/23 Rady Gminy Karsin z dnia 30 marca 2023r.
- Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 – przyjęta uchwałą nr 458/XXII/12 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2012 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2030 – przyjęta Uchwałą nr 376/XXXI/21 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - Poradnik metodyczny IGPIK O/Kraków 1996 r.;
- UCHWAŁA Nr XIX/N/157/20 RADY GMINY KARSIN z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie: wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji w Gminie Karsin;
- Uchwała nr XXII/193/17 Rady Gminy Karsin z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności opracowań planistycznych w gminie Karsin;
- UCHWAŁA Nr XXIV/213/17 RADY GMINY KARSIN z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie: przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami w Gminie Karsin na lata 2015-2019;
- Zarządzenie Nr IV/223/2017 Wójta Gminy Karsin z dnia 10 sierpnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Karsin;
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1183) ze zmianą z 2022 r. - Zarządzenie RDOŚ w Gdańsku i RDOŚ w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 – Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022r. poz.2612.

2. Analiza stanu zagospodarowania gminy Karsin.

Sytuacja społeczno-gospodarcza, zmiany w zagospodarowaniu.

Stan zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin

Gmina Karsin to gmina wiejska położona w południowej części powiatu kościerskiego w województwie pomorskim. Powierzchnia gminy to 169,2 km². Gmina graniczy z gminą Kościerzyna, Stara Kiszewa, Dziemiany z powiatu kościerskiego oraz z gminami Chojnice i Brusy z powiatu chojnickiego. Siedzibą władz administracyjnych jest Karsin. Obecnie gmina składa się z 11 sołectw: Bąk, Borsk, Cisewie, Dąbrowa, Górki, Karsin, Osowo, Przytarnia, Wdzydze Tucholskie, Wiele, Zamość, w skład których wchodzi w sumie 23 miejscowości: Abisynia (część sołectwa Wiele), Abisynia (część sołectwa Bąk), Białe Błoto, Dębowiec, Jasnochówka, Joniny Duże, Joniny Małe, Kąty, Kliczkowy, Knieja, Lipa, Malary, Miedzno, Mniszek, Piątkowo, Podrąbiona, Popia Góra, Przydół, Robaczkowo, Rogalewo, Wygoda, Zabrody, Żebrowo.

Według podziału fizycznogeograficznego Kondrackiego Gmina Karsin znajduje się w całości na terenie mezoregionu Bory Tucholskie. Na terenie gminy występuje kilka form ochrony przyrody. Cały obszar gminy należy do Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”. Niemal 26% terytorium gminy obejmuje Wdzydzki Park Krajobrazowy zajmujący północną część gminy. We wschodniej jej części znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Tucholskie”. Całą powierzchnię gminy obejmuje Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 OSO „Bory Tucholskie” PLB 220009. W północnej części gminy znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 SOO Jeziora Wdzydzkie PLH220034 natomiast w zachodniej SOO Młosino – Lubnia PLH220077.

Lasy stanowią ponad 50% (51,1%) powierzchni gminy, grunty rolne zajmują ok. 37,80% powierzchni gminy, 5,78% to tereny pod wodami powierzchniowymi. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią jedynie 3,09% obszaru gminy. Rodzaje i struktura gruntów w znacznym stopniu determinują możliwości przestrzennego zagospodarowania obszaru gminy.

Informacje o stanie zagospodarowania gminy, diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej przedstawiono w Strategii Rozwoju Gminy Karsin do roku 2030 (opracowanie 2021-2022). Zawiera ona informacje oparte o dane statystyczne oraz informacje z gminy. Położenie geograficzne, uwarunkowania środowiskowe determinują możliwości zmian w zagospodarowaniu, wpływają na możliwe kierunki rozwojowe, dopuszczalne funkcje terenów i sposoby ich zagospodarowania.

Raporty o stanie gminy

Od czasu poprzedniej edycji Analizy weszła w życie zmiana ustawy o samorządzie gminnym, która zgodnie z art. 28aa ust. 1 nakłada na samorządy obowiązek sporządzenia corocznego **raportu o stanie gminy**.

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym wprowadzono w 2018 r. instytucję raportu o stanie jednostki samorządu terytorialnego:

Art. 28aa. [Raport o stanie jst]

1. Wójt co roku do dnia 31 maja przedstawia radzie gminy raport o stanie gminy.

2. Raport obejmuje podsumowanie działalności wójta w roku poprzednim, w szczególności realizację polityk, programów i strategii, uchwał rady gminy i budżetu obywatelskiego.

W dokumencie tym zawarte są m.in. dane statystyczne dotyczące demografii, zestawienie finansów gminy (wpływów, zobowiązań), informacje o zrealizowanych zadaniach inwestycyjnych, stanie infrastruktury, zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne informacje o sytuacji społeczno-gospodarczej gmin. Raport o stanie jednostki samorządu terytorialnego jest rozpatrywany przez radę podczas sesji, na której podejmowana jest uchwała rady w sprawie udzielenia lub nieudzielenia absolutorium organowi wykonawczemu. Przed głosowaniem rozpatruje się raport i przeprowadza się nad nim debatę.

Dotychczasowe raporty o stanie gminy Karsin (2019, 2020, 2021) zawierają szczegółowe omówienie poszczególnych zagadnień i w przejrzysty sposób prezentują ważne informacje dotyczące stanu gminy. O zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym w ostatnich latach (od poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu) wnioskować można także na podstawie informacji o realizowanych zadaniach inwestycyjnych – zarówno przez samą gminę jak i pozostałych inwestorów.

Wg raportów o stanie gminy oraz informacji zebranych w Urzędzie Gminy do największych zadań inwestycyjnych i zakupów, realizowanych przez samą Gminę Karsin należały:

w roku 2018

- rozbudowa oczyszczalni ścieków w Cisewiu,
- rozbudowy odcinków wodociągów i kanalizacji np. w Wielu, Zamościu, Wiele- Chojny,
- hydrofornia w Dąbrowie,
- przebudowy, modernizacje dróg np. Osowo-Białe Błota, Wiele -Robaczkowo, Karsin, chodnik w Osowie , poszerzenie drogi Karsin-Cisewie,
- zagospodarowanie rekreacyjne nad kanałem w Bąku, oznakowanie szlaku kajakowego na terenie gminy,
- rozbudowy budynków urzędu gminy w Karsinie, przedszkola w Karsinie, budowa żłobka gminnego w Karsinie,
- zagospodarowanie stawu wiejskiego w Przytarni,
- budowa punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych w m. Osówko,
- dotacje dla parafii Karsin na wykonanie ścieżek na cmentarzu w Wielu i prace konserwatorskie kapliczki na kalwarii Wielewskiej;

w roku 2019:

- budowa wieży widokowej w Przytarni oraz budynku edukacji przyrodniczej w Przytarni,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Zamość wraz z przyłączami,
- realizacja projektu „Słońce źródłem pozyskiwania energii” – budowa instalacji fotowoltaicznych,
- realizacja III etapu budowy drogi Osowo – Zamość,
- zakup ogrodzenia, urządzeń monitoringu wizyjnego oraz oświetlenia stadionu w Karsinie,
- rozbudowa gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej m.in. hydrofornia w Dąbrowie,
- rozbudowy, przebudowy dróg, chodników - droga z Borska do ośrodka wypoczynkowego „Iarg”, droga Białe Błota-Zamość, chodnik w Osowie, w Zamościu i Karsinie

- zagospodarowanie rekreacyjne nad kanałem w Bąku, oznakowanie szlaku kajakowego,
- place zabaw w Wielu, w Karsinie (przy żłobku), Borsku, Wdzydzech Tucholskich, Osówku, doposażenie obiektów sportowych, zakup działek pod boisko sportowe w Miedźnie,
- zakup gruntów na poszerzenia lub budowy dróg;

w roku 2020:

- dalsza rozbudowa sieci wod-kan w gminie np. w m. Wiele, Wdzydze Tucholskie,
- budowy, przebudowy ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w Dąbrowie, zbiornika wody pitnej i budynku pompowni w Karsinie,
- rozbudowy, przebudowy, budowy dróg dojazdowych do gruntów rolnych, ścieżek rowerowych (Borsk-Lipa, Wiele-Lubnia), ulic w Karsinie, Osowie, Przytarni, chodniki w Karsinie, Wielu, przystanek autobusowy w Wielu, parking przy plaży w Wielu; rozbiórka mostu i budowa nowego mostu przez Wdę w m. Miedźno,
- zagospodarowanie rekreacyjne nad kanałem w Bąku, oznakowanie szlaków kajakowych,
- roboty budowlane przebudowy, budowy w obiektach szkolnych, przedszkolnych, urzędzie, obiektach kultury, remizach OSP (rozbudowa OSP w Osowie, projekt nowej remizy w Karsinie), sportowych,
- dotacje do robót związanych z konserwacją i renowacją zabytków – Karsin, Wiele;

w roku 2021:

- dalsza rozbudowa sieci wod-kan w gminie oraz sieci kanalizacji deszczowej np. w m. Karsin, Gorki, Dąbrowa,
- budowy, przebudowy, modernizacje dróg np. Karsin-Dąbrowa, w m. Osowo, Wiele, Karsinie; budowa chodników, rozbudowa sieci dróg rowerowych, projekt moło w Wielu, oświetlenie dróg,
- zagospodarowanie rekreacyjne – Bąk, modernizacja pomostów na plaży gminnej w Borsku,
- przestrzenie publiczne - plac zabaw w Dąbrowie, plac zabaw Abisynia, centrum wsi Górki, teren rekreacyjny w Miedźnie,
- prace modernizacyjne, przebudowy, doposażanie obiektów użyteczności publicznej w gminie – w szkole w Wielu, w Osowie, w Karsinie, w sali sołectkiej i kuchni w Borsku,
- dotacje na prace związane z zabytkami (parafia Wiele);

w roku 2022:

- dalsze rozbudowy sieci wod-kan w gminie (Karsin, Kliczkowy, Abisynia, Wdzydze Tucholskie- Półwysep Lipa),
- budowy, przebudowy, modernizacje dróg – np. Zamość, Zamość - Mokre, Karsin, Karsin-Dąbrowa, chodniki w kilku miejscowościach,
- rozbudowy ścieżek rowerowych – Borsk-Lipa, Wiele-Lubnia, Karsin- do granicy powiatu z pow. chojnickim,
- projekty farmy fotowoltaicznej przy oczyszczalni ścieków Cisewie, przy hydroforni w Kliczkowach
- zagospodarowanie rekreacyjne- Bąk, Wiele,
- prace modernizacyjne, przebudowy, doposażanie obiektów użyteczności publicznej w gminie- sale wiejskie, place zabaw, budynki kultury, boiska sportowe Karsin, Borsk, Wdzydze Tucholskie; szkoły Wiele, Osowo, zagospodarowanie terenów np. wokół stawu wiejskiego w Karsinie, plac przy szkole w Osowie, plac zabaw w Przytarni,

- prace renowacyjne zabytków.

W raportach o stanie gminy można także zamieścić dodatkowe informacje takie jak zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych decyzji celu publicznego, informacje o wydanych pozwoleniach na budowę, czy dane o zmianach struktury użytkowania gruntów (np. na podstawie danych uzyskanych ze starostwa).

Dane statystyczne

W analizie stanu zagospodarowania przydatne są także dane statystyczne obrazujące zmiany jakie zaszły w gminie Karsin w aspektach takich jak np. demografia, budżet, mieszkalnictwo, a także porównanie gminy na tle powiatu i wybranych gmin. Dane te stanowią bowiem podstawę do decyzji w zakresie szacowania potrzeb i możliwości gminy i dokonania ewentualnych zmian kierunków struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów.

Poniżej przedstawiono wybrane dane statystyczne za lata 2018-2021 (częściowo także porównanie z rokiem 2017) na podstawie danych GUS (<https://svs.stat.gov.pl/>; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>).

Demografia

Tabl. 1 Wybrane dane demograficzne dla gminy Karsin w okresie 2017-2021

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Liczba ludności	6 297	6 252	6 239	6 178	6 144
Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	9,9	-7,2	-2,1	-9,8	-5,5
Przyrost naturalny	20	-19	6	-21	-33
Saldo migracji ogółem	14	-23	12	22	-14
Ludność w wieku poprodukcyjnym	1095	1136	1150	1223	1226

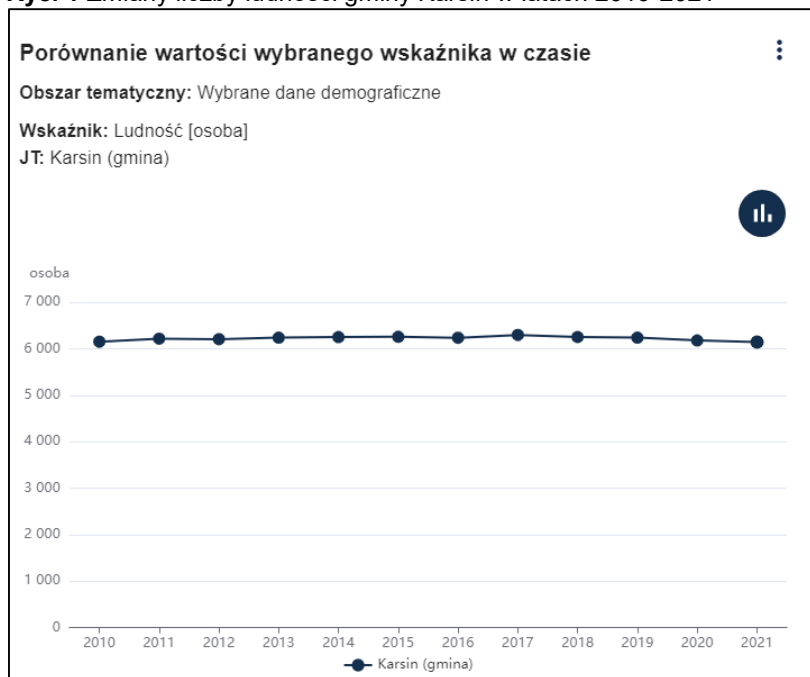
Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://svs.stat.gov.pl/> ; <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>

Jak widać w zestawieniu liczba ludności w gminie utrzymuje się na mniej więcej tym samym poziomie, gminy Karsin nie dotyczą w zasadzie, obecne w innych gminach, trendy depopulacyjne. Także wskaźnik gęstości zaludnienia utrzymuje się od lat na tym samym poziomie - w latach 2016 -2020 wynosił 37 osób na km².

Wg prognoz demograficznych (inf. na podstawie Strategii Rozwoju Gminy Karsin) do roku 2030 można spodziewać się niewielkiego wzrostu liczby ludności do poziomu ok. 6569 osób. Wpływ na to mają procesy migracyjne – do gminy więcej osób napływa niż z niej wyjeżdża. To pozytywne zjawisko, mogące świadczyć o atrakcyjności osiedleńczej gminy.

Więcej danych, w tym dotyczących powiązanych z demografią kwestii infrastruktury społecznej - w dokumencie diagnozy, będącej podstawą dla strategii rozwoju gminy Karsin.

Ryc. 1 Zmiany liczby ludności gminy Karsin w latach 2010-2021



Źródło: <https://svs.stat.gov.pl/>

Porównanie gminy Karsin z wybranymi gminami powiatu kościerskiego oraz danymi dla powiatu przedstawiono w Tabeli nr 2.

Tabl. 2 Porównanie wybranych wskaźników demograficznych w latach 2018 i 2021 w gminie Karsin i wybranych jednostkach terytorialnych

Nazwa wskaźnika	Rok	Jednostka terytorialna				
		Karsin	Stara Kiszewa	Nowa Karczmia	Dziemiany	powiat kościerski
Liczba ludności	2018	6 252	6 809	6 971	4 389	72 528
	2021	6 144	6 766	7 139	4 455	72 256
Przyrost naturalny	2018	-19	21	28	29	267
	2021	-33	-11	42	-3	-58
Saldo migracji ogółem	2018	-23	26	29	7	-13
	2021	-14	20	2	-10	-51
Ludność w wieku poprodukcyjnym	2018	1 136	1 175	1 061	664	12 412
	2021	1 226	1 239	1 153	770	13 555
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	2018	66,2%	65,2%	66,3%	61,4%	65,0%
	2021	71,0%	71,6%	70,9%	71,1%	71,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://svs.stat.gov.pl/>

Mieszkalnictwo

Tabl. 3 Wybrane dane statystyczne z zakresu mieszkalnictwa dla gminy Karsin w latach 2017-2022

Nazwa wskaźnika	Rok					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	98,2	98,6	99,2	99,8	100,3	bd
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ²]	28,6	29,0	29,7	30,2	31,1	bd
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,44	3,39	3,34	3,30	3,23	bd
zasoby mieszkaniowe – mieszkania ogółem	1833	1842	1866	1872	1903	bd
pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem; nowe budynki mieszkalne	bd	44	70	60	54	45
pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	bd	bd	8	6	16	8

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>

bd – brak danych

Dane powyższe świadczą o systematycznej poprawie warunków zamieszkiwania w gminie. W kontekście analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym ciekawe wnioski można wyciągnąć z porównania liczby wydawanych pozwoleń na podstawie planów miejscowych w porównaniu z ich ogólną liczbą oraz porównanie wydawanych pozwoleń budowlanych z liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Widać iż praktycznie inwestowanie odbywa się przede wszystkim w oparciu o indywidualne decyzje administracyjne – dec wz.

Infrastruktura techniczna

Tabl. 4 Wybrane dane statystyczne z zakresu infrastruktury technicznej dla gminy Karsin w latach 2017-2021

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km]	88,2	88,2	94,0	94,4	94,4
długość czynnej sieci rozdzielczej – wodociągi [km]	86,6	86,6	87,3	87,8	87,8
budynki mieszkalne	82,1	82,2	83,6	83,3	83,3

podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych – wodociąg [%]					
budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej - w % ogółu budynków mieszkalnych - kanalizacja [%]	76,4	76,5	79,5	79,2	79,2
korzystający z instalacji w % ogółu ludności - wodociągi [%]	78,4	78,4	78,4	79,5	79,8
korzystający z instalacji w % ogółu ludności - kanalizacja [%]	72,4	72,8	72,5	73,9	74,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/>

Budżet gminy

Tabl. 5 Wybrane dane statystyczne z zakresu budżetu gminy Karsin w latach 2017-2021

Nazwa wskaźnika	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
dochody ogółem [zł]	37 215 874,27	38 011 588,77	42 357 297,05	41 111 112,58	42 903 927,89
udział dochodów własnych w dochodach ogółem [%]	26,8	29,2	29,1	32,8	32,6
wydatki ogółem [zł]	41 817 683,24	40 433 454,10	42 118 328,73	40 327 821,39	45 326 486,62
udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem [%]	23,1	19,9	17,5	12,0	17,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://svs.stat.gov.pl/> ;

O stanie zagospodarowania przestrzennego i zmianach w tym zagospodarowaniu mówią nie tylko dane statystyczne i informacje zawarte w raportach oraz zestawieniach statystycznych.

Wójt Gminy Karsin, zgodnie z art. 31 ustawy, **prowadzi rejestry planów miejscowych** (w tym nieobowiązujących i uchylonych), **rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę**, a także **rejestry wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** (decyzje o warunkach zabudowy i decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego).

Ciekawych wniosków może dostarczyć także analiza dokonywanych podziałów geodezyjnych w okresie ostatnich lat.

Podziały geodezyjne, zmiany w gospodarce nieruchomościami

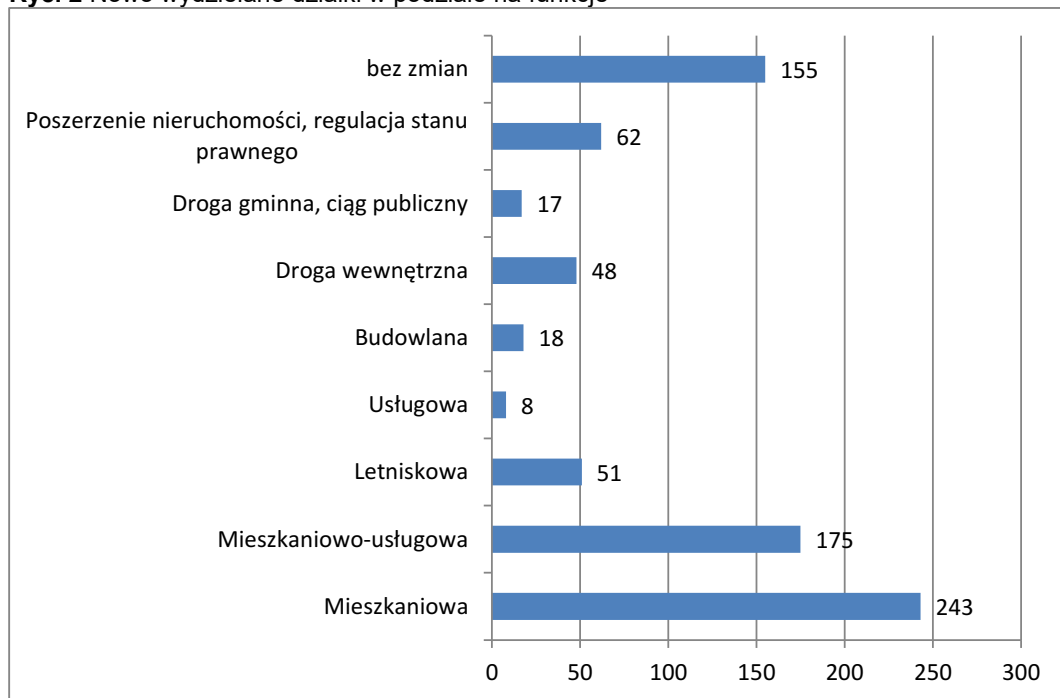
Podobnie jak dla pozwoleń budowlanych znakomita większość decyzji podziałowych wydawana jest w wyniku wcześniej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, umożliwiających w następstwie wydzielanie nowych działek geodezyjnych z gruntów rolnych. Decyzje wz dotyczą bowiem niejednokrotnie zamierzeń polegających na budowie zespołów domów – kilku lub nawet kilkunastu.

Tabl. 6 Decyzje podziałowe w latach 2018-2022

Rok	Funkcja nowej działki									Liczba nowych działek
	Mieszkaniowa	Mieszkaniowo-usługowa	Letniskowa	Usługowa	Budowlana	Droga wewnętrzna	Droga gminna, ciąg publiczny	Poszerzenie nieruchomości, regulacja stanu prawnego	bez zmian	
2018	43	6	-	-	9	8	3	13	23	105
2019	54	35	-	-	1	5	3	6	31	135
2020	47	62	15	4	3	10	-	17	26	184
2021	47	62	2	1	-	14	11	15	43	195
2022	52	10	34	3	5	11	-	11	32	158
Razem	243	175	51	8	18	48	17	62	155	777

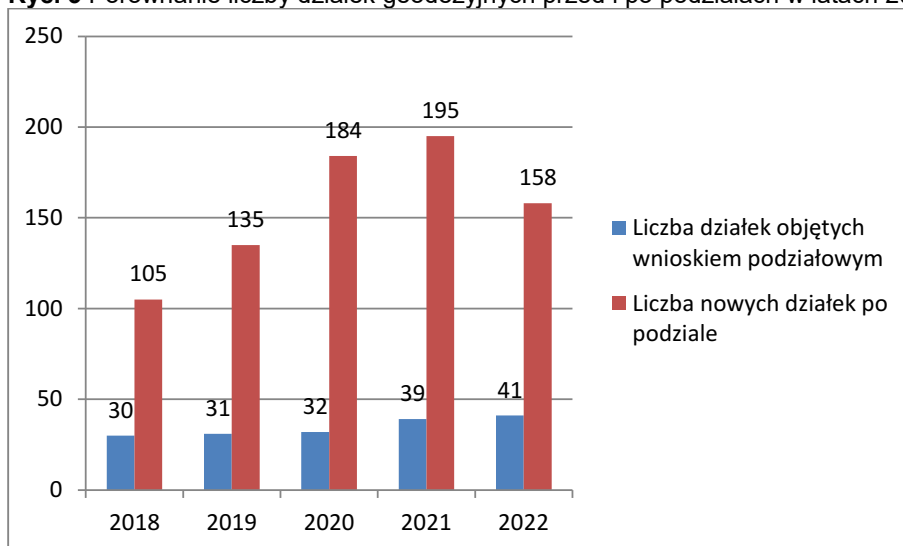
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 2 Nowo wydzielane działki w podziale na funkcje



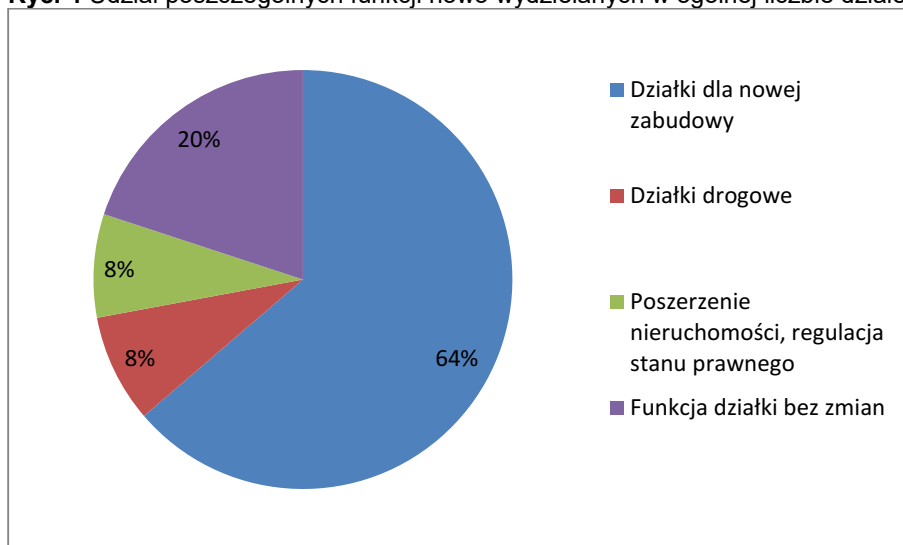
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 3 Porównanie liczby działek geodezyjnych przed i po podziałach w latach 2018-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 4 Udział poszczególnych funkcji nowo wydzielanych w ogólnej liczbie działek po podziałach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Przyrasta znacznie liczba nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej, a jedynie niewielka ich część jest już zabudowana. Gmina ma niewielki wpływ na kwestie lokalizacji takich nowych zespołów potencjalnych działek budowlanych, część z nich przez następnych kilka czy kilkanaście lat może nadal pozostać jako grunty niezabudowane.

Tego typu procesy „urbanizacyjne” trudno jest koordynować oraz powiązać z ewentualnymi projektami i realizacjami związanymi np. z sieciami wodno-kanalizacyjnymi, które gmina zobowiązana jest wykonywać.

3. Stan planistyczny, ocena aktualności opracowań planistycznych.

3.1. Uwagi ogólne, stan prawny .

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Główne instrumenty tej polityki to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz sporządzenia nowych dokumentów dokonuje się na podstawie uchwał Rady Gminy, podejmowanych przez nią z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta Gminy. Wnioski o zmianę gminnych dokumentów planistycznych mogą również składać inne podmioty oraz osoby fizyczne, jednak ich wnioski nie mają charakteru wszczynających procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencje autorów i dopiero po ich uwzględnieniu przez Wójta oraz sporządzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego oraz stopnia zgodności planowanych rozwiązań planu z obowiązującym studium, mogą być podstawą podjęcia odpowiedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu lub jego zmiany.

Wójt Gminy zgodnie z art. 31 ustawy prowadzi rejestr planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Zmiana w obowiązujących dokumentach może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa – zgodnie z art. 33 ustawy:

Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustawy zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności o których mowa w art.11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych] wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w istotny sposób wpłynie na kształt dokumentów planistycznych gmin. Jedną z prezentowanych zmian dotychczasowej ustawy jest zamiana dokumentu Studium na rzecz obowiązującego na obszarze całej gminy planu ogólnego, stanowiącego akt prawa miejscowego. Określenie kierunków rozwoju gminy powinien określać dokument strategii rozwoju gminy zawierający model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalenia i rekomendacje prowadzenia polityki przestrzennej. Gmina Karsin podjęła już prace nad przygotowaniem nowej „Strategii Rozwoju Gminy Karsin do roku 2030” (uchwała Nr XXVI/218/21 Rady Gminy Karsin z dnia 25 listopada 2021 r.) zgodnie z nowymi przepisami. Przygotowano projekt nowego dokumentu pn. „Strategia Rozwoju Gminy Karsin do roku 2030” (opracowanie projektu - Fundacja Inicjatyw Menedżerskich z Lublina).

Termin przyjęcia zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywano na III kwartał 2022 r. lub początek 2023 r., przy czym do tej pory zmiany nie dokonano, rząd przyjął jednak projekt ustawy i skierował go do dalszych prac (stan na marzec 2023 r.). Według założeń pełne wejście w życie przygotowywanych przepisów miałyby nastąpić na przełomie lat 2025 i 2026. Wprowadzenie nowych narzędzi

planistycznych oraz rezygnacja z dokumentu Studium wymagać będą kompleksowych działań w zakresie przygotowania nowych dokumentów strategicznych i planistycznych dla gminy. Wobec braku ostatecznych wiążących decyzji konieczne jest śledzenie procesu legislacyjnego.

Najistotniejsze dla zagospodarowania przepisy prawne stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
- Ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych
- Ustawa z dn.03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i inwestycji w zakresie dróg publicznych
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii
- Ustawa z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Dla formy i zakresu dokumentów planistycznych gminy (takich jak Studium czy miejscowy plan) znaczenie mają przepisy wykonawcze do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** (obowiązuje od 24 grudnia 2021r.) , zastąpiło poprzednie Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1587),
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy** (obowiązuje od 24 grudnia 2021 r.) zastąpiło poprzednie Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 1233).

W poprzedniej edycji Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin (opracowanie z marca 2017 r., autor - mgr inż. arch Ewa Domozych) zawarto omówienie

aktualności opracowań planistycznych – Studium i planów miejscowych na czas jej sporządzania (nie obowiązywały wówczas nowe rozporządzenia dot. zakresu planu miejscowego i zakresu studium, obowiązywała ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz.U.2016.778 t.j. z dnia 2016.06.04). Od tego czasu sama podstawowa ustawa zmienia się już wielokrotnie (29 zmian !), w tym ukazały się już kolejne teksty jednolite ustawy (pięciokrotnie od czasu ostatniej analizy).

Poniżej przedstawiono aktualny stan dokumentów planistycznych gminy Karsin w odniesieniu do wybranych przepisów prawa, mających istotne znaczenia dla zagospodarowania przestrzennego gminy.

1. ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu:

- kwestia sytuowania reklam, a także szczegółowych regulacji dotyczących ogrodzeń czy małej architektury nie jest problematycznym zagadnieniem przestrzennym w gminie; Rada Gminy Karsin nie zainicjowała prac nad sporządzeniem regulacji dotyczących reklam na terenie gminy, nie jest także planowane w najbliższym czasie przystąpienie do takich prac;
- dotychczas nie sporządzono audytu krajobrazowego dla woj. pomorskiego (uchwalenie planuje się wg ostatnich informacji Zarządu Województwa Pomorskiego we wrześniu 2024 r.), wobec czego obowiązujące Studium gminy Karsin nie zawiera ustaleń w tym zakresie. Uchwalenie audytu krajobrazowego stanowić będzie przesłankę do zmiany dokumentu Studium, o ile dokument ten wcześniej nie przestanie obowiązywać na skutek nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji:

- ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji - dotychczas w gminie Karsin nie podjęto żadnych prac zmierzających do wyznaczenia obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji oraz nie sporządzono gminnego programu rewitalizacji;
- obowiązek sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmiany – z uwagi na czas uchwalenia obowiązującego dokumentu Studium gminy Karsin opracowanie to nie zawiera wymaganego obecnie bilansu. W przypadku aktualizacji Studium należy sporządzić bilans w oparciu o uaktualnioną prognozę demograficzną oraz inne wymagane ustawą analizy. Dokument określi maksymalne zapotrzebowanie gminy na nowe tereny inwestycyjne przy uwzględnieniu posiadanych rezerw terenowych wynikających z dotychczasowych dokumentów planistycznych.

3. zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne: w dniu 16 kwietnia 2020 r. przyjęto zmianę ustawy, która skutkowałą zmianami w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przepisy weszły w życie z dniem 1 listopada 2020 roku. Jednostki samorządowe są zobowiązane do tworzenia i prowadzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego (APP), dane przestrzenne muszą być odtąd załącznikiem do uchwał planistycznych.

Dokumenty planistyczne muszą być:

- tworzone od początku w postaci numerycznej (GIS),
- publikowane w postaci numerycznej,
- udostępniane online.

Podstawą prawną dla tworzenia zbiorów danych przestrzennych aktów planowania przestrzennego są:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego Dziennik Ustaw 2020 r. poz. 1916.

Nowe plany miejscowe sporządzane w gminie zawierają załączniki w postaci danych przestrzennych, zgodnie z wymogami.

Dla wcześniejszych opracowań planistycznych gmina powinna sporządzić zbiory APP dostępne na stronie internetowej gminy.

Dla Gminy Karsin informacje o stanie zagospodarowania oraz obowiązujących miejscowych planach można znaleźć w Systemie Informacji Przestrzennej na stronie <https://karsin.e-mapa.net/> oraz na stronie <https://sip.gison.pl/karsin>.

4. ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe gminy Karsin nie ma możliwości sytuowania na obszarze gminy elektrowni wiatrowych na podstawie ww ustawy.

Ustawa nakazuje sytuowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie na podstawie planów miejscowych oraz określa wymagane odległości elektrowni wiatrowych nie tylko od budynków z funkcją mieszkalną (dziesięciokrotność wysokości elektrowni) ale także od ustanowionych form ochrony przyrody – od parków narodowych (art. 6 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody), od rezerwatów przyrody (pkt 2), parków krajobrazowych (pkt 3) i obszarów Natura 2000 (pkt 5).

Art. 4. [Minimalna odległość elektrowni wiatrowej od budynku mieszkalnego]

2. Odległość, o której mowa w ust. 1, wymagana jest również przy lokalizacji i budowie elektrowni wiatrowej od form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 i 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ((Dz. U. z 2020 r. poz. 55, 471 i 1378), oraz od leśnych kompleksów promocyjnych, o których mowa w art. 13b ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463 i 2338), przy czym ustanawianie tych form ochrony przyrody oraz leśnych kompleksów promocyjnych nie wymaga zachowania odległości, o której mowa w ust. 1.

Ze względu na okres sporządzania obowiązującego Studium gminy Karsin dokument ten nie mógł uwzględniać wymogów zapisanych w powyższych przepisach prawa, w Studium nie wskazywano lokalizacji dla elektrowni wiatrowych ani też dla innych urządzeń związanych z instalacjami produkującymi energię z odnawialnych źródeł.

Planowane nowe regulacje prawne dotyczące elektrowni wiatrowych (obecnie procedowane) także przewidują ograniczenia lokowania elektrowni wiatrowych w obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody.

5. Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii - Instalacje OZE – fotowoltaika

W ostatnim czasie dużą popularnością cieszą się inwestycje związane z lokalizacją farm fotowoltaicznych. Dotyczy to także gminy Karsin, w której tego typu inwestycje realizowane są lub są planowane na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Obecna ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera przepis dotyczący decyzji o warunkach zabudowy, który mówi, że *"Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do (...) urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z 20.02.2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2021 r. poz. 610)- dalej u.o.ż.e."*, co oznacza, że w przypadku tego typu urządzeń i instalacji nie zachodzi konieczność badania istnienia spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa, ani dostępu do drogi publicznej, tj. spełnienia przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy. Zgodnie z orzecnictwem *"Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. oznacza, że rozmieszczenie tego rodzaju urządzeń infrastruktury energetycznej należy do decyzji organów gminy w ramach władztwa planistycznego, przy czym ustalenia w tym przedmiocie są obligatoryjne w studium, a fakultatywne w planie miejscowym. W konsekwencji, uprawnione jest wnioskowanie, że realizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na obszarze gminy, zarówno na podstawie planu miejscowego, jak też decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może odbyć się tylko na obszarach wskazanych w studiach (por. M. Szyrski, Rola samorządu terytorialnego w rozwoju odnawialnych źródeł energii, Wolters Kluwer, Warszawa 2017, s. 116-117; H. Izdebski, J. Zachariasz, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, LEX, art. 10)." – (tak również prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 16.06.2021 r., II SA/Sz 42/21).*

Dodatkowo należy wskazać, że wolą ustawodawcy jest, aby inwestycje, w ramach których planuje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, były realizowane przede wszystkim na podstawie ustaleń planu miejscowego, choć w ustawie brak zapisów analogicznych jak dla np. elektrowni wiatrowych (wg zapowiedzi rządowych oraz według dostępnych projektów nowych regulacji prawnych w zakresie planowania ma być wprowadzony obowiązek sporządzania planów miejscowych dla większych instalacji fotowoltaicznych).

Wg planowanych zmian ustawowych dla większych farm fotowoltaicznych analogicznie jak dla elektrowni wiatrowych ich realizacja ma być obowiązkowo poprzedzona planem miejscowym. Część posłów domaga się wprowadzenia przepisów regulujących dla farm fotowoltaicznych „w celu powstrzymania lawinowego ich powstawania”, gdyż obecnie często buduje się je bez liczenia się z głosem mieszkańców. W składanych przez posłów interpelacjach czytamy, że takie elektrownie są „czynnikiem silnie ingerującym w dotychczasowe życie ludzi na wsi oraz wysoce degradującym krajobraz, a co za tym idzie, powodującym dewastację przyrody i rolnictwa na niewyobrażalną skalę”. **Aktualnie nie jest**

znany ostateczny kształt przyszłych regulacji prawnych, konieczne jest śledzenie prac legislacyjnych¹.

Obowiązujące Studium gminy Karsin nie zawiera żadnych dyspozycji w tym zakresie. Zgodnie z przepisami ustawy obszary dla instalacji OZE powinno się określić w Studium gminy jeżeli gmina przewiduje wyznaczenie takich obszarów. Ustawa nie nakłada obowiązku sporządzania planów miejscowych dla takich obszarów, praktycznie dopuszczono zatem wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla takich inwestycji.

Art. 10. [Elementy uwzględniane i określane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy]

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Ze względu na brak dyspozycji w Studium gminy lokalizacje tego typu na podstawie decyzji wz sytuowane są przypadkowo w obszarze gminy, co może powodować zarówno konflikty jak i prowadzić do istotnych niekorzystnych zmian w krajobrazie gminy. Zagadnienie to wymaga rozstrzygnięć przy aktualizowaniu lub zmianach obowiązujących dokumentów.

Dodatkowo omówiono zagadnienie w pkt 5 i 7 niniejszej analizy.

3.2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów ponadlokalnych.

Zgodnie z brzmieniem Art. 9, ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualnym na czas sporządzania dokumentu Studium gminy Karsin Wójt „sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem”.

Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju (KPZK 2030 przyjęta przez Radę Ministrów uchwałą nr 239 z dnia 13.12.2011 r.), zgodnie z obecnymi regulacjami nie jest już obligatoryjna do uwzględnienia, a art. 9 ust 2 ma brzmienie: „2.Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.”

¹ Projekt zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk 3097) trafił w marcu 2023r. do prac sejmowych

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 (2016) - Obowiązujące Studium, z uwagi na czas powstawania dokumentu, nie zawiera ustaleń wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego uchwalonego w 2009 r. ani z dokumentu późniejszego tj. z nowego Planu zagospodarowania przestrzennego woj. pomorskiego, przyjętego Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Woj. Pom. z dnia 29 grudnia 2016 r.

W nowym planie zagospodarowania przestrzennego województwa sformułowano dla każdego z celów i kierunków rozwoju różnego rodzaju zasady zagospodarowania, w tym: ustalenia (wiążące dla gmin przy sporządzaniu studium i planów), wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, sformułowano także wytyczne typu A- wymagające rozważenia jako problem planistyczny w trakcie prac nad studium, typu B - do stosowania w działaniach prowadzonych w strukturach samorządu województwa, rekomendacje – których uwzględnienie w dokumentach planistycznych jest wskazane. W nowej edycji Studium dla gminy Karsin konieczne jest uwzględnienie tych ustaleń, wytycznych, rekomendacji.

Ponadto w Planie województwa zawarte są ustalenia istotnie wpływające na gospodarowanie przestrzenią, a obligatoryjne do stosowania przez samorządy, np. ***zasada bezwzględnego zachowania trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych, w granicach korytarzy ekologicznych, przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania, z uwzględnieniem uzasadnionej potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne.***

W przypadku aktualizacji Studium oraz w planach miejscowych należy uwzględnić (zgodnie z art. 17 ust. 6 lit b ustawy) umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa odpowiednie **zadania samorządowe** (oznaczone w planie woj. z 2016 r. jako wiążące, wymienione w zał. 1 uchwały o planie województwa) oraz inwestycje niebędące zadaniami samorządu województwa (art. 39 ust. 3 pkt 3 i ust. 5 ustawy).

Przy aktualizacji Studium oraz w nowych planach miejscowych należy także uwzględnić zapisy innych programów tworzonych na szczeblu regionalnym, m.in. aktualne programy ochrony powietrza przyjęte przez Sejmik Woj. Pom., plany gospodarki odpadami, programy ochrony środowiska przed hałasem.

Strategia rozwoju województwa pomorskiego 2030 - do uwzględnienia przy aktualizacji i sporządzaniu dokumentów planistycznych i strategicznych gminy.

Dokument stanowi załącznik do Uchwały nr 376/XXXI/21 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 12 kwietnia 2021 r. – nowo przyjęty dokument, powinien być uwzględniony przy ewentualnej aktualizacji Studium lub sporządzeniu nowego dokumentu; cele strategiczne wynikające ze Strategii ponadlokalnej powinny znaleźć odzwierciedlenie w nowym dokumencie Strategii Rozwoju Gminy Karsin; w dokumencie wskazano trzy filary realizacji wizji województwa pomorskiego w 2030 r. – trwałe bezpieczeństwo, otwarta wspólnota regionalna, odporna gospodarka. Narzędzie realizacji Strategii województwa stanowią regionalne programy strategiczne. Na poziomie regionalnym współpraca przy realizacji zamierzeń wynikających z dokumentu polegać będzie na uzgadnianiu i wspólnej realizacji przedsięwzięć rozwojowych o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym w formule instrumentów terytorialnych uzgadnianych i zawieranych pomiędzy samorządem woj. pomorskiego a reprezentacją danego obszaru (m.in. jednostki samorządu terytorialnego, NGO, partnerów społeczno-gospodarczych, instytucje otoczenia biznesu i przedsiębiorców).

Plan ochrony dla Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego

(projekt IX 2020- IX 2022, wyłożony do publicznego wglądu w lipcu-sierpniu 2022 r.; uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego dotychczas nie została podjęta)

Ze względu na położenie fizyczno-geograficzne gminy Karsin ustalenia planu ochrony mają znaczenie dla zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (art. 6. 1 pkt 3) park krajobrazowy to forma ochrony przyrody.

Art. 16. 1. Park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

2. Na obszarach graniczących z parkiem krajobrazowym może być wyznaczona otulina.

3. Utworzenie parku krajobrazowego lub powiększenie jego obszaru następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, obszar, przebieg granicy i otulinę, jeżeli została wyznaczona, szczególne cele ochrony oraz zakazy właściwe dla danego parku krajobrazowego lub jego części, wybrane spośród zakazów, o których mowa w art. 17 ust. 1, wynikające z potrzeb jego ochrony. Likwidacja lub zmniejszenie obszaru parku krajobrazowego następuje w drodze uchwały sejmiku województwa wyłącznie z powodu bezpowrotnej utraty wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych na obszarach projektowanych do wyłączenia spod ochrony.

Ustawa stanowi iż

Art. 16. 7. Projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego.

Plan ochrony dla parku krajobrazowego zawiera m. in. (art. 20 ust 3 pkt 7)

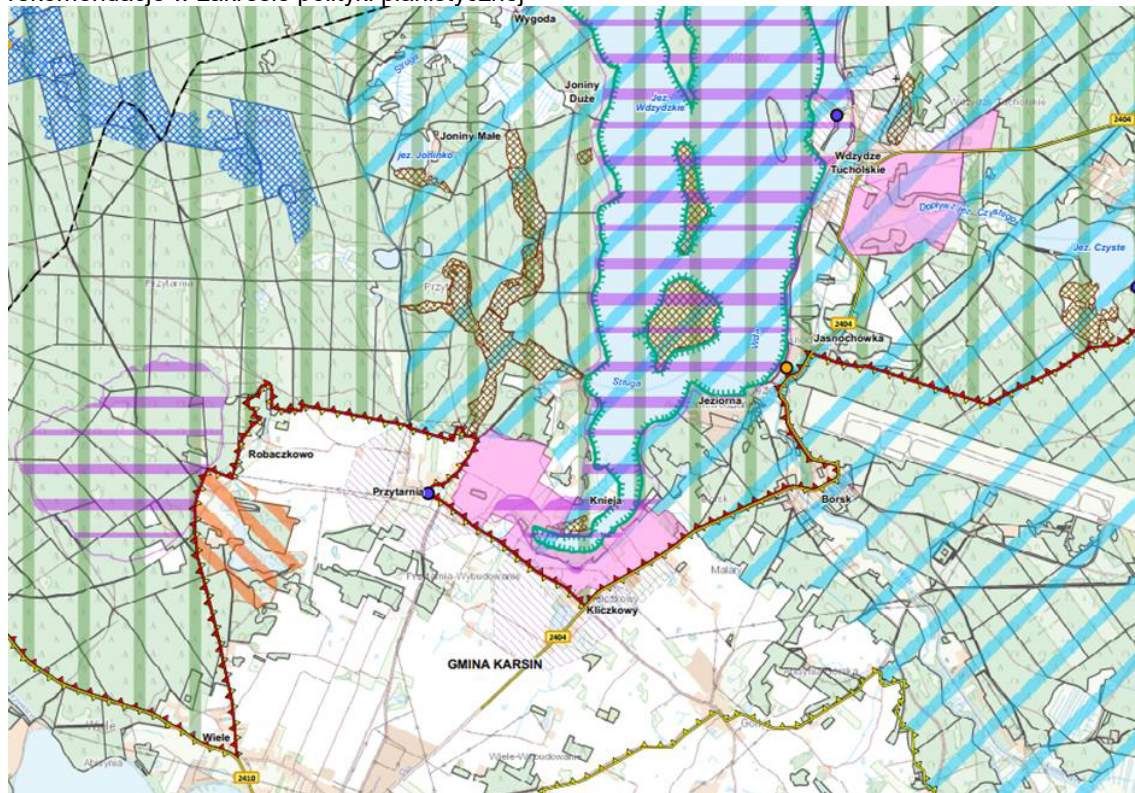
7) ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych.

Projekt nowego Planu ochrony dla Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego został sporządzony przez Dyrektora Pomorskiego Zespołu Parków Krajobrazowych, a wykonawcą prac było Biuro Urządzania i Geodezji Leśnej Oddział w Gdyni. Plan odnosi się do całego obszaru Parku, z wyłączeniem obszarów rezerwatów. Plan sporządzany jest na okres 20 lat.

Projekt uchwały dot. planu ochrony dla WPK zawiera m. in. szczegółowe **zasady do uwzględnienia** w nowych lub zmienianych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w nowych lub zmianach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (§ 19 i 20 projektu uchwały).

Plan ochrony wskazuje także na załącznikach graficznych „Mapa działań ochronnych i rekomendacji” obszaru do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w granicach Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego oraz w jego otulinie.

Ryc. 5 Wyrys z Mapy działań ochronnych i rekomendacji wg projektu Planu ochrony WPK - rekomendacje w zakresie polityki planistycznej



Źródło: <https://wdzydzkipark.pl/plan-ochrony-7/>

CVI - Obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

-  C_VI_1 - Miejsca priorytetowe do opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego
-  C_VI_2 - Miejsca istotne do opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego
-  C_VI_3 - Pozostałe obszary do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

(Wyciąg z legendy)

Wytyczne i rekomendacje wynikające z planu ochrony oraz ustalone zasady zagospodarowania dla obszaru WPK będą konieczne do uwzględnienia w nowych opracowaniach planistycznych gminy Karsin.

3.3. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych gminy.

Strategia rozwoju gminy

Gmina Karsin opracowała dokument Strategii Rozwoju Gminy Karsin do roku 2030, który poddano konsultacjom społecznym w 2022 r. Strategia ta została przyjęta Uchwałą Nr XXXVI/313/23 Rady Gminy Karsin z dnia 30 marca 2023 r.

Nowe dokumenty strategiczne mają za zadanie integrację kierunków polityki w sferze społeczno-gospodarczej i przestrzennej. **Dokumenty te będą stanowiły ramy strategiczne dla aplikowania o środki unijne.** Dokumenty tworzyć należy w oparciu o aktualną diagnozę stanu gminy oraz model funkcjonalno-przestrzenny gminy. Integracja planowania społeczno-gospodarczego i przestrzennego może dotyczyć np. zagadnień: wytwarzania, dystrybucji i magazynowania energii, energetyki obywatelskiej – prosumenckiej, jakości powietrza i lokalnych – „niskich” emisji zanieczyszczeń, efektywności energetycznej, gospodarki nieemisyjnej, transportu zbiorowego, integracji systemów transportu, kierunków rozwoju transportu zero emisyjnego, krajobrazu.

Zgodnie z nowymi zasadami prowadzenia polityki rozwoju (wg ustawy z 6 grudnia 2006r – t.j. Dz. U. 2021 poz. 1057 z dnia 21 maja 2021 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju:

„Art.10a.1. Podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.”

2.Podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju przeprowadza uprzednią ewaluację trafności, przewidywanej skuteczności i efektywności realizacji strategii rozwoju – przed jej przyjęciem.

Zgodnie z art. 6 ww. ustawy:

„3.Projekt strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy podlega konsultacjom w szczególności z: sąsiednimi gminami i ich związkami, lokalnymi partnerami społecznymi i gospodarczymi, mieszkańcami gmin – w przypadku strategii rozwoju ponadlokalnego albo gminy – w przypadku strategii rozwoju gminy, oraz z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.”

W przypadku opracowania nowego dokumentu oraz przeprowadzanych w trakcie jego tworzenia konsultacji społecznych i uzgodnień może wynikać potrzeba korekty ustalonych kierunków rozwojowych (w aktualizacji Studium bądź w nowym wymaganym dokumencie planistycznym).

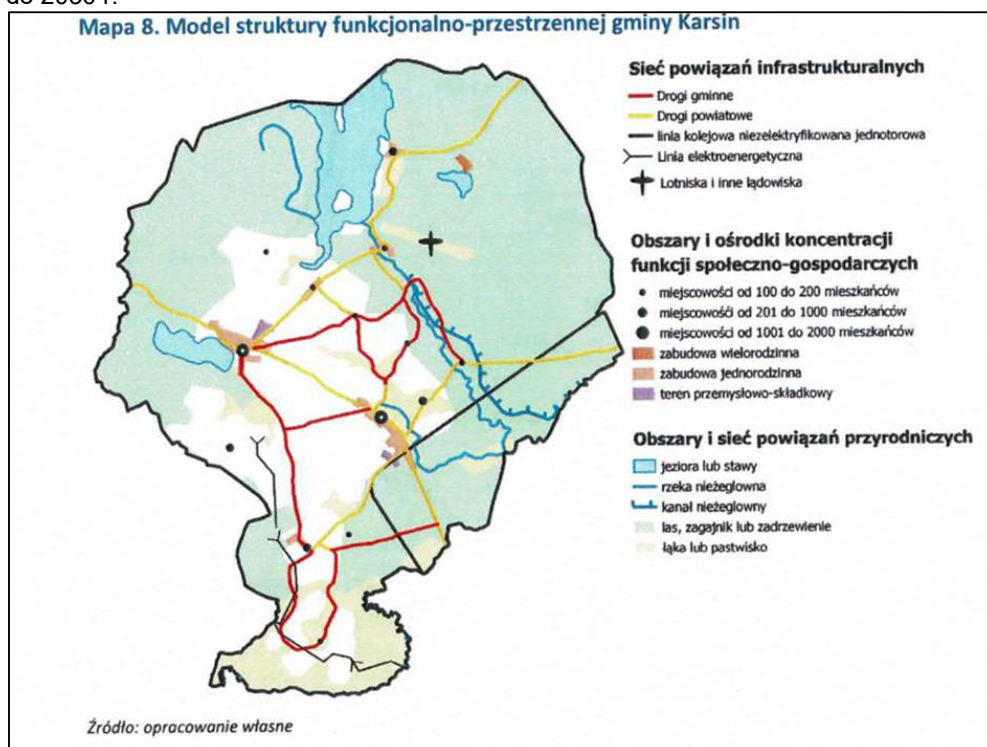
Zgodnie z rządowym projektem zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obecny etap legislacji stan na 08.03.2023 r – projekt trafi do Sejmu²) od

² Rząd w dn. 07.03.2023r. przyjął projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

2026 r. każda gmina będzie zobowiązana stworzyć strategię rozwoju gminy zawierającą kierunki polityki lokalnej, w tym przestrzennej. Opracowanie strategii do 01.01.2026 będzie nadal fakultatywne, po tej dacie - obligatoryjne. Wg wypowiedzi rządowych "Wytyczne zawarte w strategii będą przekładane i doprecyzowane na konkretne uregulowania w planie ogólnym gminy. Ustalenia planu ogólnego będą natomiast podstawą zarówno do uchwalania planów miejscowych, jak i wydawania decyzji o warunkach zabudowy". Rola dokumentu strategii rozwoju gminy zatem znacznie wzrasta. To strategia rozwoju faktycznie będzie zawierała kierunki polityki lokalnej w tym przestrzennej (zastąpi w tym zakresie dotychczasowe studium gminy), a wytyczne z niej wynikające powinny przekładać się na konkretne uregulowania w planie ogólnym gminy.

Dokument nowej Strategii Rozwoju Gminy Karsin 2030 (dokument uchwalony, dnia 30 marca 2023 r.) zawiera diagnozę społeczną, gospodarczą i przestrzenną gminy, analizę SWOT, a także model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Model ten oparto o trzy sieci powiązań³: „sieć powiązań przyrodniczych, sieć powiązań infrastrukturalnych i sieć powiązań społeczno-gospodarczych”. **Model ten ma bardzo ogólny charakter, być może będzie wymagał jeszcze uszczegółowienia, o ile będzie to uzasadnione potrzebami.**

Ryc. 6 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Karsin wg Strategii Rozwoju Gminy Karsin do 2030 r.



Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Karsin do 2030 r. (2023)

Nowy dokument Strategii Rozwoju Gminy Karsin do 2030 r. (2023) wraz z pogłębionymi analizami sytuacji demograficznej i bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą stanowić podstawę do zmiany obecnie przyjętej polityki przestrzennej gminy, korektę kierunków rozwoju obecnego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Karsin bądź stanowić podstawę dla opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego zastępującego dotychczasowe Studium (według projektu zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

³ Cytat za autorami projektu Strategii – Fundacja Inicjatyw Menedżerskich, Lublin

Strategia Rozwoju Gminy Karsin będzie uwzględniana w nowych lub zmienianych dokumentach planistycznych gminy Karsin

Inne dokumenty własne gminy Karsin o strategicznym charakterze i ich aktualność

Gmina Karsin posiada szereg innych dokumentów własnych o strategicznym charakterze, które mają lub mogą mieć znaczenie dla planowania i zagospodarowania przestrzennego. Są to między innymi:

- Plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (2015)
- Gminny program ochrony środowiska na lata 2016-2019 z perspektywą na lata 2020-2030 (2016)
- Plan gospodarki niskoemisyjnej- z założeniami i prognozami do roku 2020 (2015)
- Gminny Program opieki nad zabytkami na lata 2015-2019 (2015)
- Strategia rozwiązywania problemów społecznych na lata 2021-2030

Powyższe dokumenty wymagają aktualizacji, aby zapewnić spójność w zarządzaniu gminą, właściwą integrację i powiązania między politykami problemowymi i ujęciami sektorowymi a planowaniem zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Karsin dotychczas nie sporządzała planu rozwoju sieci drogowej, gminnego programu rewitalizacji ani strategii rozwoju elektromobilności.

3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem prawa i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. Stanowi jednak wykładnię – zapis polityki przestrzennej gminy i zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego w granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako materiał koordynujący w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych, sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to dokument sporządzany obligatoryjnie dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć w jaki sposób najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Zasady polityki przestrzennej określone w studium stanowią deklarację działań władz gminy w poszczególnych dziedzinach.

Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 78 i nast.). Znaczenie może mieć tu pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2012 r. (sygn. akt II OSK 1408/12), według którego plan zagospodarowania przestrzennego ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium, a nie ich dowolną interpretację czy wręcz całkowitą zmianę. Zmiana przeznaczenia terenów w planie miejscowym, jeśli nie była przewidziana w studium, może być dokonana przez gminę wyłącznie po uprzedniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem trybu, w jakim studium jest uchwalone (podobnie wyrok NSA z 19 maja 2011 r., sygn. akt II OSK 466/11, wyrok NSA z dnia 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11). Studium jest bowiem wiążące dla planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ustawy), a te sporządza się zgodnie z zapisami Studium (art. 15 ust. 1 ustawy), a uchwała po stwierdzeniu, że nie naruszają one ustaleń studium (art. 20 ust. 1 ustawy). Forma dokumentu, jego zapisy zarówno graficzne jak i tekstowe mają zatem bardzo istotne znaczenia, mogą nawet uniemożliwić sporządzenia planu miejscowego istotnego dla gminy.

Dotychczas obowiązujące studium dla gminy Karsin to dokument „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin**”, uchwalone **Uchwałą Nr XXVIII/197/2001 Rady Gminy Karsin z dnia 27 kwietnia 2001 r.**

Jest to dokument sporządzony na podstawie przepisów poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, ze zm.) i już chociażby z tego powodu wymaga odpowiedniej aktualizacji.

Studium ww. zostało zmienione:

- Zmiana 1- przyjęta Uchwałą Nr XXIII/207/2017 Rady Gminy Karsin z dn. 18 maja 2017 r.- dotyczyła one jedynie fragmentu obszaru gminy i związana była ze **wskazaniem projektowanej linii elektroenergetycznej 110kV oraz projektowanej stacji GPZ**. Zmiana dotyczyła wprowadzenia ustaleń związanych z inwestycją celu

publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jakim była budowa stacji 110/15kV GPZ Karsin oraz napowietrznej linii dwutorowej elektroenergetycznej 110kV. Planowana linia włączać się będzie do istniejącej linii WN 110 kV Brusy-Czersk. Lokalizację stacji 110/15 kV GPZ Karsin przewidziano w rejonie miejscowości Dąbrowa.

- Zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego - z dnia 27 lipca 2018 r. **ujawniono w dokumencie Studium gminy Karsin udokumentowane złoża kopalin:** w miejscowości Dębowiec – złożo Dębowiec IA (złożo kruszyw naturalnych - piasek ze żwirem) oraz w miejscowości Karsin – złożo Karsin (złożo kruszyw naturalnych - piasku). Zasięgi udokumentowanych złóż wrysowano na plansze graficzne Studium gminy Karsin (rysunek Studium – Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego) a informacje o udokumentowanych złożach wpisano odpowiednio do części tekstowej.
- Zmiana 2 – **przyjęta Uchwałą Nr XVI/124/20 Rady Gminy Karsin z dnia 10 lipca 2020 r.** - dotyczy dwóch fragmentów obszaru gminy: Wiele oraz Borska, zmiany te polegały na:

1) w obrębie Borska – na wskazaniu granicy obszaru zwartej zabudowy nad jeziorem Wdzydzkim, w rozumieniu przepisów uchwały Nr 145/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (zmienionej następnie Uchwałą Nr 260/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r.); dodaje się informacje o strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, a zasięg orientacyjny strefy przedstawiono na załączniku graficznym w części tekstowej, a także wskazuje się na potrzebę ochrony dawnego pensjonatu Jasnochówka – jako obiektu o walorach historyczno-kulturowych.

2) w obrębie Wiele – na wskazaniu trasy obejścia drogowego wsi Wiele oraz nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji gospodarczych, zmiana ta jest związana z prowadzonymi aktualnie pracami nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Wiele (zgodnie z Uchwałą Nr IV/30/19 Rady Gminy Karsin z dnia 28 lutego 2019 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wiele, gmina Karsin). Jednocześnie koryguje się (usuwa się) dotychczasowe zapisy dotyczące udokumentowanych złóż na północ od wsi Wiele (oznaczone na dotychczasowych planszach graficznych – zał. 2 do Studium jako „wyłączenie z zabudowy – zasoby surowcowe”), gdyż są one nieaktualne i nie znajdują oparcia w dokumentach. Uzupełniono także zapisy dotychczasowego Studium odnoszące się do ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu (strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty w ewidencji zabytków, wymagające odpowiedniego uwzględniania w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Wszystkie dotychczasowe zmiany dokumentu Studium gminy Karsin dotyczyły jedynie niewielkich wybranych fragmentów obszaru gminy, nie dokonywano zmian zapisów określających kierunki rozwoju gminy i nie aktualizowano informacji dotyczących uwarunkowań. Miały one punktowy charakter.

Zgodnie z art. 9 ust 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10. ust 1.[dot. uwarunkowań]*”

Z formalnego punktu widzenia dokument Studium gminy Karsin wymaga aktualizacji, chociażby ze względu na wejście w życie nowych przepisów prawa oraz dokumentów rangi

ponadlokalnej, w tym planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii województwa.

Zgodnie z regulacjami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. sporządzało się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „w celu określenia polityki przestrzennej gminy”(art. 6.1) uwzględniając „ustalenia zawarte w strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa” (art. 6.2), a także uwarunkowania szczegółowe (art. 6.4) wynikające, w szczególności z:

1. *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu*
2. *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,*
3. *stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej ,*
4. *prawa własności gruntów,*
5. *jakości życia mieszkańców,*
6. *zadań służących realizacji ponadlokalnych zadań publicznych „*

Obecnie zakres wymaganej problematyki dokumentu jest zdecydowanie szerszy. Zawartość, problematyka studium jest regulowana obecnie art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odmiennym od dawnego art. 6 z ustawy o zagospodarowaniu.

Ponieważ kształtowanie jak i prowadzenie polityki przestrzennej gminy jest jej zadaniem własnym, wykonywanym samodzielnie, zatem o potrzebie czy konieczności zmian dokumentów planistycznych gmina także decyduje samodzielnie. Kształtowanie polityki przestrzennej ma charakter dynamiczny i wymaga dostosowania dokumentów planistycznych, w szczególności studium, do zmian prawa oraz przekształceń przestrzeni gminy i jej otoczenia.

Przepis art. 32 i 33 ustawy mówią wręcz o potrzebie zmiany studium, jeśli wynika to ze zmiany ustaw. Aktualizacja formalna dokumentu nie jest jednak obowiązkiem dla gminy wynikającym z samych przepisów prawa. Nawet dokument już w wielu miejscach nieaktualny (np. w części określającej uwarunkowania) obowiązuje do czasu jego zmiany/aktualizacji bądź sporządzenia nowego dokumentu.

Jednak już w analizie i ocenie sporządzonej w marcu 2017 r. (Uchwała Nr XXII/193/17 Rady Gminy Karsin z dnia 30 marca 2017 r.) stwierdzono, iż uzasadnionym jest podjęcie prac nad całościową aktualizacją dokumentu Studium.

Studium nie jest przepisem gminnym, jednakże obowiązuje Wójta Gminy i Radę Gminy jako akt kierownictwa wewnętrznego gminy. Do momentu uchylecia lub zmiany/aktualizacji dotychczasowe Studium, mimo iż jest sporządzone wg poprzedniego stanu prawnego, nadal obowiązuje. Sytuacja ta jednakże rodzi niebezpieczeństwo sporządzania miejscowych planów w oparciu o całkowicie nieaktualny dokument, co w przypadku sporów sądowych może skutkować nawet uchYLENIEM konkretnych planów miejscowych. Ponadto w wielu przypadkach trudne jest lub niemożliwe stwierdzenie, iż projekt miejscowego planu nie narusza ustaleń studium obowiązującego – co jest wszak niezbędnym warunkiem prawnym uchwalenia planu (art. 20 ust 1 ustawy). Sporządzenie planów miejscowych zgodnych z obecnymi potrzebami gminy może zatem każdorazowo wiązać się także z koniecznością odpowiedniego korygowania/ zmian fragmentów obowiązującego Studium. Powoduje to wydłużanie procedur planistycznych oraz ich prawną niepewność.

Analiza zgodności dotychczasowego dokumentu Studium gminy Karsin z wymaganiami dot. zawartości – zgodnie z art. 10 ustawy

Tabl. 7 Zestawienie i porównanie zawartości dotychczasowego Studium gminy z obecnie obowiązującymi wymaganiami ustawowymi

Zapis w ustawie	Analiza uwzględnienia w dotychczasowym studium	Uwagi
Art. 10.1 uwarunkowania wynikające w szczególności z:		
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	Uwzględniono w Studium na czas jego sporządzania	Wymaga uaktualnienia zgodnie ze stanem faktycznym ze względu na wpływ czasu oraz intensywność procesów rozwojowych
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	Brak ustaleń	Wymaga uzupełnienia uaktualnienia o ocenę jakościową efektów toczących się procesów inwestycyjnych
2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	-----	Nowy wymóg – w oparciu o nową strategię rozwoju gminy , wymaga uwzględnienia
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	Uwzględniono w Studium na czas jego sporządzania	Wymaga uaktualnienia w zakresie np. planów ochrony obszarów Natura 2000, zmienionych przepisów prawa miejscowego dla obszarów chronionych, aktualizacji przywołanych przepisów prawa miejscowego, ustanowionych form ochrony przyrody, uwzględnienia wyników prac nad planem ochrony dla Wdzydzkiego Parku krajobrazowego; w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego- wymaga uwzględnienia aktualnego programu opieki nad zabytkami zarówno wojewódzkiego jak i gminnego oraz Gminnej Ewidencji Zabytków; ew. wyników audytu krajobrazowego Ta część dokumentu wymaga aktualizacji na podstawie nowych opracowań ekofizjograficznych dla gminy.
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono w Studium na czas jego sporządzania	Wymaga uaktualnienia zgodnie z Gminnym programem opieki nad zabytkami i aktualnym wykazem Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	----- Brak zapisów ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa	Do uzupełnienia po sporządzeniu audytu krajobrazowego województwa (planowane zakończenie prac nad audytem – wrzesień 2024)
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi	Uwzględniono w Studium W zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Wymaga aktualizacji zwłaszcza w zakresie informacji dot. usług z zakresu infrastruktury społecznej, stosownie do wniosków z nowej diagnozy sporządzanej w ramach nowej strategii rozwoju gminy i przyjętego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy ; Ew. wymaga zapisów dot. zapewnienia dostępności zgodnie z zasadami

potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem		projektowania uniwersalnego
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Brak ustaleń	Konieczne uaktualnienie informacji dot. istniejących obecnie zagrożeń, w tym np. związanych z zagrożeniem powodziowym na podstawie aktualnych map i informacji Wód Polskich
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art.5pkt6a ustawy z dnia 6grudnia 2006r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	Brak ustaleń Brak prognozy demograficznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonego wg aktualnych wymagań ustawy	Wymagane sporządzenie odpowiedniej prognozy oraz analiz, a także ew. zweryfikowanie na podstawie prognoz demograficznych bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z wymaganiami art. 10 ust 5 ustawy . Nowy zaktualizowany bilans uzasadniony może być nową strategią rozwojową gminy i przyjętym w jej ramach modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy
8) stanu prawnego gruntów	Uwzględniono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania – praktycznie brak konkretnych zapisów w tym zakresie	Wymaga uzupełnienia i aktualizacji ze względu na upływ czasu i dokonane zmiany
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Uwzględniono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Ewentualnie wymaga aktualizacji – ze względu na upływ czasu i zmiany prawne
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	Brak zapisów	Ewentualnie wymaga aktualizacji na podstawie nowych opracowań ekofizjograficznych
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Uwzględniono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania oraz uwzględniono w zmianie zarządzeniu zastępczym wojewody – (zarządzenie zastępcze Wojewody z 27.07.2018r)	Ew. wymaga uzupełnień i aktualizacji, w przypadku udokumentowania nowych złóż, zgodnie z prawem geologicznym i górniczym w ciągu 2 lat od udokumentowania należy złożę ujawnić w studium, w sytuacji, gdy gmina nie uaktualni zapisów wojewoda może uczynić to w formie zarządzenia zastępczego, obciążając gminę kosztami
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Brak zapisów	Ewentualnie wymaga aktualizacji – jak dla pkt 11
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Uwzględniono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Wymaga uaktualnienia, w szczególności ze względu na zmiany planu aglomeracji, realizacje sieci wod-kan, nowe realizacje infrastruktury drogowej, nowe planowane docelowo rozwiązania komunikacyjne, aktualizacji wymagać mogą także zagadnienia gospodarki odpadami i infrastruktury energetycznej ;
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów	Uwzględniono w Studium w zakresie aktualnym na czas	Wymaga aktualizacji wobec znaczących zmian dokumentów ponadlokalnych –

publicznych;	jego sporządzania	strategii rozwoju woj. pomorskiego 2030, nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, ewentualnych nowych zadań sektorowych przewidywanych do realizacji na obszarze gminy
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	Brak zapisów	Wymagane uwzględnienie aktualnych map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego oraz zmienionych przepisów Prawa wodnego (ustawa z 20.07.2017 r.)
Art. 10. ust 2 – kierunki określające w szczególności		
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Brak bilansu, brak określenia wskaźników dot. zagospodarowania i zabudowy które mogłyby być przeniesione i uszczegółowione w planach miejscowych	Wymagane sporządzenie bilansu terenów, ustalenie wskaźników dot. zagospodarowania i zabudowy. Wskaźniki dot. zagospodarowania – mogłyby być zróżnicowane i dostosowane do poszczególnych części obszaru gminy, stosownie do określonej „na nowo” struktury funkcjonalno-przestrzennej (do ustalenia w ramach nowej strategii rozwoju gminy). Wskazane określenie obszarów wyłączonych spod zabudowy np. ze względu na uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze. Uwzględnić należy wyniki audytu krajobrazowego i planu ochrony Wdzydzkiego paku Krajobrazowego .
2) (uchylony)	-----	-----
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Określono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Ewentualnie do aktualizacji np. zgodnie z aktualnym Programem ochrony środowiska oraz w oparciu o wnioski, zalecenia, rekomendacje z nowej ekofizjografii oraz wnioski i rekomendacje z audytu krajobrazowego (po jego uchwaleniu) , należy uwzględnić zmiany w przepisach prawa miejscowego dot. obszarów chronionych, w tym np. planu ochrony dla Wdzydzkiego parku Krajobrazowego
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Określono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Ewentualnie do aktualizacji np. zgodnie z Gminnym programem opieki nad zabytkami dla gminy i aktualną GEZ oraz w oparciu o wnioski i rekomendacje z audytu krajobrazowego (po jego uchwaleniu)
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Określono w Studium	Wymagana aktualizacja. Odpowiednio dostosować do planowanych i określonych kierunków zmian w zagospodarowaniu, programów rozwoju sieci drogowej oraz systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodno-kanalizacyjnej (nowy plan aglomeracji, zadania wynikające z planów zarządcy sieci wod-kan) .
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Określono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Odpowiednio określić, wskazać do ustalonych kierunków zmian w zagospodarowaniu, uwzględniając nową strategię rozwoju gminy, model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustalone w

		ramach strategii tzw. obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy ⁴
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	Brak zapisów	Wymaga odpowiedniego uzupełnienia w oparciu o nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa (2016), nową strategię rozwoju województwa (2021) oraz aktualne programy dot. inwestycji ponadlokalnych
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Brak zapisów	Wymaga odpowiednich zapisów w zależności od przyjętych kierunków zmian w zagospodarowaniu.
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Określono w Studium bardzo ogólnikowo i w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Wymaga odpowiednich korekt w zależności od przyjętych kierunków zmian w zagospodarowaniu z ustalonego w nowej strategii rozwojowej gminy modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej opartej m.in. o aktualne prognozy demograficzne, z uwarunkowań środowiskowych.
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Określono w Studium w zakresie aktualnym na czas jego sporządzania	Może wymagać uzupełnienia lub weryfikacji np. w oparciu o wnioski i rekomendacje z nowego opracowania ekofizjograficznego, opracowań dot. ochrony przyrody. Uwzględnić należy nowe ustanowione formy ochrony przyrody.
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	Brak zapisów	Wymaga ew. aktualizacji (jak dla cz. uwarunkowania – pkt 15)
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Brak zapisów odnoszących się do zagadnienia	Ewentualnie uzupełnić w miarę potrzeb, zwłaszcza w wyniku zweryfikowania zasięgów udokumentowanych złóż
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	Brak zapisów - nie występuje potrzeba określania	Jak dotychczas
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Wskazano w granicach gminy obszary kierunkowych przekształceń struktury przestrzennej jednak o bardzo ogólnikowym	Ewentualnie do rozszerzenia w oparciu o nowe modele struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i ustalone obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy

⁴ obszar strategicznej interwencji – określony w strategii rozwoju obszar o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do którego jest kierowana interwencja publiczna łącząca inwestycje, w szczególności gospodarcze, infrastrukturalne lub w zasoby ludzkie, finansowane z różnych źródeł, lub rozwiązania regulacyjne

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin oraz ocena aktualności opracowań
planistycznych- kadencja 2018-2023 (2024)

	charakterze	
14a) obszary zdegradowane	Brak zapisów – brak wprost wskazań tego typu	Wymagana aktualizacja, uzupełnienie np. postulowane jednoznaczne zapisy w oparciu np. o Lokalny Program Rewitalizacji (LPR) dla gminy jeśli będzie sporządzany, a w przyszłości o ewentualny Gminny Program Rewitalizacji, wskazać należy granice takich obszarów. Gmina Karsin dotychczas nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, ani nie ustanowiła obszaru Specjalnej Strefy Rewitalizacji.
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	Brak zapisów	Ewentualne wymagane sprawdzenie aktualności zapisów i ich uzupełnienie w miarę potrzeb.
16) (uchylony) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		Uchylono zakres ustawowy, a zgodnie z poprzednią definicją ustawową jeśli jest mowa o „obszarze funkcjonalnym” – należy przez to rozumieć obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.
Art. 10. ust 2a i 3a		
2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie	Brak zapisów	Wymagana istotna rewizja ustaleń w tym zakresie, dodanie odpowiednich zapisów zwłaszcza dot. fotowoltaiki
3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane	Brak zapisów - brak potrzeby określania/wyznaczania takich obszarów	Ewentualnie wymagane uzupełnienie zapisów o wskazanie dodatkowych lokalizacji tego typu, o ile będzie to uzasadnione modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy – najprawdopodobniej brak uzasadnienia dla takich lokalizacji na obszarze gminy.

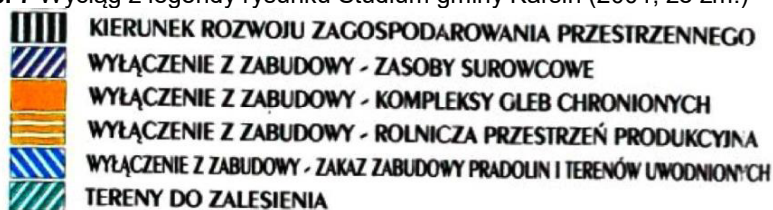
Źródło: opracowanie własne

Jak widać z powyższego zestawienia dotychczasowy dokument Studium (2001, ze zmianami 2017, 2018 i 2020) generalnie zawiera zapisy mocno nieaktualne, brak jest wielu ustaleń wymaganych ustawowo, natomiast z racji czasu powstawania dokumentu większość informacji zawartych w części Uwarunkowania jest już nieaktualnych.

Kwestie uwzględnienia uwarunkowań wynikających z nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz nowej strategii rozwoju województwa czy strategii rozwoju gminy omówiono w pkt 3.2 i 3.3. opracowania.

Dotychczas obowiązujące Studium gminy Karsin wymaga także istotnych zmian w części graficznej. Dokument z 2001 r. sporządzony jest na mało już aktualnych mapach, w skali 1:25 000 (część stanowiącą jest plansza Kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego – zał. nr 2). Nie zawiera także dyspozycji funkcjonalnych dla terenów wskazywanych jako „rozwojowe”, trudna lub wręcz niemożliwa staje się w związku z tym ocena stopnia zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania z ich konkretnie określonymi przeznaczeniami terenów z polityką przestrzenną gminy (to treść studium gminy).

Ryc. 7 Wyciąg z legendy rysunku Studium gminy Karsin (2001, ze zm.)



Forma dokumentu a wymogi przepisów wykonawczych do ustawy - W okresie sporządzania dotychczasowego dokumentu Studium gminy Karsin (2001 ze zm.) nie obowiązywało rozporządzenie dotyczące zakresu projektu w części tekstowej i graficznej, materiałów planistycznych, formy opracowania, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu i zakresu dokumentacji planistycznej (pojawilo się ono dopiero w Rozp. Min. Infrastruktury z dn. 28.04.2004 r.). Obowiązujące Studium gminy Karsin całkowicie nie spełnia wymagań ww. rozporządzenia, a ponadto od 24 grudnia 2021 r. obowiązuje już nowe rozporządzenie wykonawcze dot. studium.

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko dokumentu Studium - od 15 listopada 2008 r. obowiązuje ponadto nowa regulacja - ustawa z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która nakłada obowiązek sporządzania dokumentów planistycznych z uwzględnieniem obowiązkowych procedur tzw. strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej elementem jest między innymi konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla studium (dotychczas – przed 15.11.2008 r. obowiązek ten dotyczył wyłącznie planów miejscowych). Obowiązujące Studium gminy Karsin i jego zapisy nie były poddane strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzane były dopiero dla zmian Studium z 2017 r. i z 2020 r, odnosiły się do przedmiotowych zmian Studium, a nie do całości dokumentu. Wszelkie zmiany dokumentu Studium muszą uwzględniać nowy stan prawny. Jest to szczególnie istotne ze względu na uwarunkowania środowiskowe obszaru gminy Karsin (cały obszar gminy jest objęty formami ochrony przyrody).

Przy planowanych nowych regulacjach ustawowych dot. planowania przestrzennego **kwestie polityki przestrzennej gminy mogą wymagać innej formy zapisów, innego**

zakresu oraz innych procedur i metodologii sporządzania (np. w sytuacji gdy generalnie SUIKZP nie będzie już dokumentem obligatoryjnym dla gminy, a będzie zastąpione innym dokumentem np. planem ogólnym).

Całościowa aktualizacja dokumentu Studium powinna być poprzedzona nowym **kompleksowym opracowaniem ekofizjograficznym**, przydatnym także dla poszczególnych opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (lub ewentualnie wymaganych wg zapowiedzi reformy systemu planowania innych opracowań planistycznych).

3.5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wyznacza ramy i przesądza o gospodarce przestrzennej gminy, jest **aktem prawa miejscowego**, wpływa zatem istotnie na sposób wykonywania prawa własności (kształtuje sposób wykonywania prawa własności zgodnie z art. 6 ustawy). Plany podlegają publikacji w dzienniku urzędowym województwa. O prawidłowości ich sporządzania oraz zgodności z prawem może rozstrzygać wojewoda jako organ nadzoru, a także sądy.

Art. 30. [Wypisy i wyrisy z aktów planistycznych]

1. *Każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrisów.*
2. *(uchylony).*

Plany archiwalne

Podstawą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin do roku 2004 były poprzednie plany miejscowe sporządzane wg ustaw z 1988 r. i 1994 r. Plany te z mocy prawa przestały obowiązywać, utraciły moc. Mimo iż straciły ważność, mają one jednak znaczenie w zagospodarowaniu, gdyż nadal zachowały ważność decyzje dotyczące zgód rolnych i leśnych uzyskane w ówczesnych procedurach planistycznych. Mogą mieć też znaczenie w indywidualnych sprawach sądowych dot. zagospodarowania. Wójt gminy jest ustawowo zobowiązany do archiwizowania planów oraz do prowadzenia ich rejestrów.

Art. 31. [Rejestr planów miejscowych i wniosków o ich sporządzenie lub zmianę]

1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących.*
2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta jest obowiązany przekazać staroście kopię uchwalonego studium lub planu miejscowego, nie później niż w dniu ich wejścia w życie.*

Szczególnie istotny jest tzw. plan ogólny gminy Karsin - **Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin** – zatwierdzony Uchwałą Nr XV/79/91 Gminnej Rady Narodowej w Karsinie z dnia 3 lipca 1991 r. i ogłoszony w Dz. Urz. WRN nr 15 poz. 120 z dnia 24.09.1991 r.

Plany obowiązujące

Zgodnie z przepisami ustawy z 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzone po 01 stycznia 1995 r. zachowały swoją moc, mimo iż niektóre z nich były sporządzane jeszcze wg poprzednich regulacji (np. wg ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie ma obowiązku prawnego wprowadzania zmian w obowiązujących planach miejscowych wyłącznie z powodu, czy ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakresy ustaleń planów sporządzonych wg ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie są zgodne z obecnie obowiązującym wg art. 15 ustawy. W większości takich planów nie zawarto (w całości lub w części) przede wszystkim:

- zasad kształtowania krajobrazu,
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (nadal jednak brak audytu).

Ustawa poza zakresem obligatoryjnym (art. 15 ust. 2 ustawy) określa także szeroki zakres ustaleń fakultatywnych (art. 15 ust.3 ustawy), zawieranych w planie w zależności od potrzeb.

Część z obowiązujących planów ma dość ogólne zapisy, nie zawsze szczegółowo odnoszą się one do kwestii zasad zabudowy, bywają wyłącznie dyspozycjami funkcjonalnymi. Plany te mogą być jednak nadal podstawą dla projektów budowlanych i pozwoleń budowlanych, choć dla części z nich (zwłaszcza w mpzp sprzed 2003 r. i sprzed 2010 r.) ich zakres ustaleń nie jest zgodny z obecnie wymaganym dla planów miejscowych.

Rola planu miejscowego na skutek zmian prawnych w 2003 r. uległa istotnej zmianie – plan nie jest już jak dawniej podstawą dla decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy, precyzującej wymagania dla projektu budowlanego, a bezpośrednim dokumentem, na podstawie którego uzyskuje się pozwolenie na budowę (bez pośredniego ogniwa). Ranga odpowiednich zapisów planistycznych wzrosła, plan nie powinien być zatem tak konstruowany by stwarzał komplikacje i trudności interpretacyjne na etapie zatwierdzania dokumentacji projektowej. Ważna jest obecnie także kwestia sporządzania planów w przejrzystej jawnej procedurze, zapewniającej udział społeczności lokalnej (art. 1 ust 2 pkt 11 i 12 ustawy), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Jednak nie wszystkie takie plany miejscowe są w związku z powyższym nieaktualne i nie wszystkie powinny czy muszą być zmieniane.

Według obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503, ze zm.) każdy

z opracowywanych planów miejscowych, niezależnie od przedmiotu i powierzchni, obowiązkowo musi zawierać ustalenia wynikające z art. 15 ust.2, a w zależności od potrzeb rozszerzone o elementy ujęte w art. 15 ust. 3 ustawy. Zakres ustaleń planów sporządzonych przed wejściem w życie ustawy z 2003 r. odbiega od obecnie obowiązujących wymogów zarówno w kwestii ustaleń tekstowych, jak i graficznych.

Dla planów miejscowych sporządzonych na podstawie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 07 lipca 1994 r. nie wymagano także opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Nie wiadomo zatem jakie szacunkowe koszty związane były lub będą z realizacją ustaleń tych planów, zwłaszcza w zakresie zadań własnych gminy.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (wejście w życie dnia 15.11.2008 r.) wprowadzony został wymóg przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ustawie tej sprecyzowano wymagania co do zakresu prognozy.

Nie dla wszystkich obowiązujących w gminie Karsin planów miejscowych przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a sporządzone przed 15.11.2008 r. prognozy oddziaływania na środowisko nie spełniają aktualnych wymogów wynikających z przepisów prawa.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na skutek ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji) w Art.15 ust.1 wprowadziła obowiązek każdorazowego sporządzenia specjalnego uzasadnienia do projektu miejscowego planu. Plany sporządzone przed 18.11.2015 r. nie zawierają wymaganego obecnie uzasadnienia.

Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Wszystkie obowiązujące w gminie Karsin plany sporządzone po 2004 r. są zgodne z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164, poz. 1587). Aktualnie zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego reguluje nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r., poz. 2404).

Plany miejscowe sporządzone na podstawie poprzedniej ustawy (o zagospodarowaniu przestrzennym) mają zakresy ustaleń nie odpowiadające obecnym wymogom (art. 15), **jeżeli jednak nie są powodem blokad inwestycyjnych czy konfliktów przestrzennych, nie powodują problemów interpretacyjnych, nie wymagają zmiany** (konieczność takich zmian nie wynika z obowiązujących przepisów prawa).

Brak zebranych/ zgłoszonych do Wójta Gminy Karsin dotychczas wniosków dot. zmian w planach obowiązujących potwierdzają taką ocenę.

Plany obowiązujące są niesprzeczne z dokumentem Studium gminy Karsin, wymóg zgodności i nienaruszania przez plany ustaleń studium został wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ewentualnych dodatkowych analiz mogą wymagać starsze plany miejscowe sporządzone na podstawie poprzedniej ustawy z 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999.15.139), będące zmianami dawnego planu ogólnego gminy. Z dniem 11.07.2003 r. ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym utraciła moc.

Zgodnie z art. 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 87. [Termin obowiązywania dotychczasowych planów i studiów]

2. Plany zagospodarowania przestrzennego województw uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. zachowują moc.

3. Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

Zgodnie z dominującym obecnie o orzecznictwie sądów administracyjnych stanowiskiem uchwały podjęte na podstawie przepisów ustawy z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. nr 89 poz. 415) w przedmiocie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc obowiązującą także po wskazanym w art. 87 ust. 3 u.p.z.p. dniu 31 grudnia 2003 r., **jeżeli mają na tyle samodzielny charakter, że mogą w zakresie objętym nowelizacją w sposób zupełny określać przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu** (por. wyroki NSA: z 30.09.2014 r., II OSK 721/13; z 24.02.2015 r., II OSK 1784/13; a także wyroki WSA: z 10.03.2008 r., II SA/Kr 218/06; z 9.07.2009 r., II SA/GI 318/09; z 5.02.2010 r., II SA/Łd 1088/10; z 24.01.2013 r., IV SA/Po 1129/12; z 13.08.2015 r., II SA/Go 279/15; z 5.10.2016 r., II SA/Bd 604/16; z 15.02.2017 r., II SA/Po 808/16; por. też T. Bąkowski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze 2004, komentarz do art. 87, teza 2).

Jeżeli zmiana planu ogólnego, która w swojej treści odnosi się do planu ogólnego gminy, lecz uchwała jej dotycząca nie ma samodzielnego charakteru, nie może być po roku 2003 traktowana jako samodzielny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie może pozostać w obrocie prawnym jako ważny akt prawa miejscowego.

Część z obowiązujących na terenie gminy Karsin starszych planów miejscowych z lat 90-tych obejmuje niewielkie powierzchnie, w części są już „zrealizowane” – np. na ich podstawie dokonano podziałów geodezyjnych, w części takie nowe działki zostały zabudowane.

Celowym byłoby przy sporządzaniu nowych planów miejscowych uwzględnienie takich obszarów w granicach i zastąpienie ich tym samym nowymi regulacjami.

Podsumowując, wszystkie obowiązujące w gminie Karsin plany miejscowe są zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno-prawnym, jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. **Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc.** Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany

obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niemniej jednak, jeśli pojawiają się nowe okoliczności, które będą miały wpływ na możliwość zagospodarowania zgodnego z ustaleniami tych planów, a będą one wynikały z aktualnie obowiązujących przepisów, należy uznać te plany za nieaktualne (przynajmniej w części) i poddać je odpowiedniej aktualizacji.

Wykaz obowiązujących na obszarze gminy Karsin miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Tabl. 8 Wykaz obowiązujących planów miejscowych w gminie Karsin

Lp	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Publikacja	Główne funkcje	Uwagi, komentarz
1	2	3	4	5	6
Plany sporządzone wg przepisów ustawy z 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym					
1	zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin dotyczy rozbudowy Szkoły Podstawowej w miejscowości Karsin na działce nr 123	Uchwała Nr XVI/112/96 Rady Gminy w Karsinie z dnia 16 lutego 1996 r.	Dz. U. Woj. Gd. Nr	U	Teren zainwestowany. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy bardzo skromne, brak wskaźnika pow. biologicznie czynne, intensywności zabudowy czy pow. zabudowy, parametru wysokości w m .
2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Wiele, Borsk, Dąbrowa, Przytarnia i Wdzydze Tucholskie, gm. Karsin	Uchwała XXX/196/97 Rady Gminy Karsin z dnia 28.11.1997 r.	Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 48, poz. 173	MN, ML,U	
3	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Karsin i Wdzydze Tucholskie, gm. Karsin	Uchwała XXX/197/97 Rady Gminy Karsin z dnia 28.11.1997 r	Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 48, poz. 174	US, MN, tereny eksploatacji	
4	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Borsk i Dąbrowa, gm. Karsin	Uchwała XXX/226/98 Rady Gminy Karsin z dnia 30.04.1998 r	Dz. Urz. Nr 65, poz. 339 z dnia 1.10.1998 r.	ML, MN	
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cisewie, gm. Karsin	Uchwała III/14/98 Rady Gminy Karsin z dnia 12.12.1998 r	Dz. Urz. Nr 107, poz. 1001 z dnia 13.10.1999 r	MN, leśniczówka	
6	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Uchwała XX/136/00	Dz. Urz. Nr 87, poz. 567	MN	Plan dla wielu fragmentów różnych obr. geod.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin oraz ocena aktualności opracowań
planistycznych- kadencja 2018-2023 (2024)

	fragmentów wsi Karsin, Wiele, Przytarnia, Wdzydze Tucholskie i Bąk, gm. Karsin	Rady Gminy Karsin z dnia 28.07.2000 r	z dnia 15.09.2000 r		Utracił moc dla niektórych fragmentów obr. Karsin poprzez uchwalenie mpzp z 2022r-poz. 33
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Cisewie obręb Bąk dotyczący części działek: nr 261 i 262 w gm. Karsin	Uchwała XXV/175/01 Rady Gminy Karsin z dnia 26.01.2001 r	Dz. Urz. Nr 19, poz. 171 z dnia 05.03.2001 r	Oczyszczalnia ścieków	
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Karsin, Wiele, Wdzydze Tucholskie, Bąk, Przytarnia, Osowo, Górki i Borsk gminy Karsin	Uchwała XXXI/223/01 Rady Gminy Karsin z dnia 27.07.2001 r	Dz. Urz. Nr 88, poz. 1152 z dnia 12.01.2001 r.	MN,ML	
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wdzydze Tucholskie „Lipa” gm. Karsin	Uchwała XLII/308/02 Rady Gminy Karsin z dnia 30.08.2002 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 44, poz. 650 z dnia 28.03.2003 r	UT	
10	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dot. części działki nr 676 we wsi Wiele oraz terenu przemysłowego – działka nr 611/19 we wsi Karsin, gm. Karsin	Uchwała IV/52/03 Rady Gminy Karsin z dnia 13.02.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53, poz. 832 z dnia 16.04.2003 r	MN,P, U	
11	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Wiele i Dąbrowa, gm. Karsin	Uchwała IV/53/03 Rady Gminy Karsin z dnia 13.02.2003 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53, poz. 833 z dnia 16.04.2003 r	MN	
12	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin fragmentów wsi: Karsin, Wdzydze Tucholskie, Wiele, Przytarnia, Miedzno, Bąk, Borsk	Uchwała IV/54/2003 Rady Gminy Karsin z dnia 13.02.2003 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 53, poz. 834 z dnia 16.04.2003 r	MN, ML	Plan dla wielu fragmentów różnych obrębów geod., jednocześnie zmiana dawnego planu ogólnego gminy Plan dla niektórych fragmentów obr. Karsin utracił moc na skutek uchwalenia innych mpzp – np. poz. 33
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Uchwała VIII/75/03	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21, poz. 442	MN	

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin oraz ocena aktualności opracowań
planistycznych- kadencja 2018-2023 (2024)

	fragmentu wsi Karsin dot. działki nr 410 gm. Karsin	Rady Gminy Karsin z dnia 29.05.2003 r	z dnia 23.02.2004 r		
14	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin dot. działki nr 367/3 gm. Karsin	Uchwała VIII/76/03 Rady Gminy Karsin z dnia 29.05.2003 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21, poz. 443 z dnia 23.02.2004 r	MN	Plan utracił moc na skutek uchwalenia mpzp w 2022 – poz. 33
15	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Wiele dot. działek nr 147 i 148 gm. Karsin	Uchwała VIII/77/03 Rady Gminy Karsin z dnia 29.05.2003 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21, poz. 444 z dnia 23.02.2004 r	MN	
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Borsk dot. działki nr 103 gm. Karsin	Uchwała VIII/78/03 Rady Gminy Karsin z dnia 29.05.2003 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21, poz. 445 z dnia 23.02.2004 r	MN	
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin dot. działki nr 105/3, gm. Karsin	Uchwała IX/85/03 Rady Gminy Karsin z dnia 10.07.2003 r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 21, poz. 446 z dnia 23.02.2004 r	U	
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dot. działek nr: 144 i 145 we wsi Wiele gmina Karsin	Uchwała XII/108/03 Rady Gminy Karsin z dnia 30.10.2003 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 27, poz. 570 z dnia 08.03.2004 r	MN	
Plany sporządzone wg przepisów ustawy z 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym					
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Borsk gmina Karsin	Uchwała XXIII/153/09 Rady Gminy Karsin z dnia 26.03.2009 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 67 poz. 1337 z dnia 21.05.2009 r	UT, US, MU	
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przytarnia, gm. Karsin	Uchwała XXVII/185/09 Rady Gminy Karsin z dnia 08.07.2009 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 125, poz. 2427 z dnia 18.09.2009 r	U, ZP	Plan utracił moc na skutek uchwalenia mpzp dla arboretum w Przytarni -mpzp z 2022r poz. 30
21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cisewie gmina Karsin	Uchwała XXXVII/257/10 Rady Gminy Karsin z dnia 12.10.2010 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 142, poz. 2779 z dnia 23.11.2010 r	MN, US, UP	
22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla	Uchwała V/31/11 Rady Gminy	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 63, poz. 142	UT, MN	

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin oraz ocena aktualności opracowań
planistycznych- kadencja 2018-2023 (2024)

	fragmentu wsi Borsk, gm. Karsin pn. „Lotnisko”	Karsin z dnia 10.03.2011 r	z dnia 26.05.2011 r.		
23	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Karsin w obrębie ewidencyjnym Wiele obejmującego działkę nr 639/1	Uchwała VIII/53/11 Rady Gminy Karsin z dnia 29.06.2011 r	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 111, poz. 2296 z dnia 08.09.2011 r	ZL, R, zakaz zabudowy	
24	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Borsk dot. działki nr 682 gm. Karsin	Uchwała XXIX/216/13 Rady Gminy Karsin z dnia 20.06.2013 r	Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3175 z dnia 14.08.2013 r.	UT, MN	
25	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wiele, gmina Karsin	Uchwała X/69/15 Rady Gminy Karsin z dnia 15.10.2015 r	Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 76 z dnia 13.01.2016 r.	P, P/U	
Plany uchwalone po dacie poprzedniej analizy (marzec 2017)					
26	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Górki, gmina Karsin	Uchwała XXIV/211/17 Rady Gminy Karsin Z dnia 21.06.2017r	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 3226 Z dnia 14.09.2017	P/U, U, KDD	Plan dla funkcji produkcyjno-usługowych, dotąd jedynie w części zabudowany Oferta rozwojowa dla funkcji gospodarczych.
27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego – budowy stacji 110/15 kV GPZ Karsin oraz budowy napowietrznej dwutorowej linii 110 kV na terenie Gminy Karsin	Uchwała XXVII/240/17 Rady Gminy Karsin Z dnia 30.08.2017r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 3541 Z dnia 12.10.2017r	E, KDD, KDW, ZL, R Teren GPZ i linii 110 kV	Plan dla realizacji inwestycji celu publicznego – stacji GPZ 110/15 oraz linii wysokiego napięcia 110kV biegnącej przez południowo-wschodnią część obszaru gminy Pow. ok. 19ha, rysunek w skali 1:2000 na 7 arkuszach
28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wiele, gmina Karsin	Uchwała XXXIII/290/18 Rady Gminy Karsin Z dnia 09.05.2018	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 2639 Z dni 02.07.2018	P – teren produkcyjny, składy i magazyny KDD	Plan dla zabudowy produkcyjnej Teren dotąd nie zabudowany – oferta rozwojowa dla funkcji produkcyjnych
29	Zmiany - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Miedzno, gmina Karsin	Uchwała XVII/134/20 Rady Gminy Karsin Z dnia 30.09.2020r	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 4581 Z dnia 05.11.2020r.	ML – zab. rekreacyjna, letniskowa	Zmiana mpzp z 2003r. (poz. 12 wykazu) – w granicach opracowania utracił moc Plan dla kilku dz. letniskowych, w części zabudowany

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Karsin oraz ocena aktualności opracowań
planistycznych- kadencja 2018-2023 (2024)

30	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dąbrowa, gmina Karsin	Uchwała XXIII/195/21 Z dnia 02.06.2021r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 2748 Z dnia 14.07.2021r.	IW, ZP oraz ZP KDD	Plan dla rozbudowy ujęcia wody -związany z celem publicznym lokalnym. Dodatkowo-ochrona założenia parkowego historycznego. Pow. 2,16ha,
31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obr. Przytarnia, gm. Karsin pn."Arboretum -ogród dendrologiczny w Przytarni"	Uchwała XXX/261/22 Rady Gminy Karsin Z dnia 09.06.2022r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 2770 Z dnia 18.07.2022r	ZP – ogród dendrologiczny	Pow. ok. 37ha Dotyczy oferty rozwojowej - umożliwia stworzenie ogrodu dendrologicznego w sąsiedztwie wieży widokowej. Powoduje utratę mocy planu dla Przytarni z 2009r (poz. 20)
32	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gm. Karsin – część północna	Uchwała XXX/262/22 Rady Gminy Karsin Z dnia 09.06.2022r	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 2771 Z dnia 18.07.2022r	MN, RM, R, drogi	Plan sporządzony w celu zahamowania procesów rozlewania się zabudowy ;na części MN,RM, ale także R – z zakazem zabudowy Pow. ok. 30 ha
33	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gm. Karsin – część południowa	Uchwała XXX/263/22 Rady Gminy Karsin Z dnia 09.06.2022r	Dz. Urz. Woj. Pom. Poz. 2772 Z dnia 18.07.2022r.	Obszar wielofunkcyjny MN, P, US, U, KDD, KDW itd.	Uwaga- błąd daty uchwały w publikacji (zamiast 09.06 jest 02.06) Wniesiono skargę na plan – jest rozpatrywana przez WSA w Gdańsku Pow. ok. 120ha Uchwalenie powoduje utratę mocy mpzp: - fragmentu mpzp z 2003 -poz. 11 - mpzp dla dz. 410 w Krasinie – mpzp z 2003- poz. 12 - mpzp dla fragm.. Karsina – mpzp 2000- poz. 5

Oznaczenia funkcji: MN-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ML-zabudowa letniskowa, rekreacyjna, U-usługi, UT- usługi turystyki, US- usługi sportu, UP usługi publiczne, P- przemysł, P/U- przemysł i usługi, ZL- tereny leśne, ZP- tereny zieleni urządzonej, IW- infr. techniczne zw. zaopatrzeniem w wodę, E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, RM – tereny zabudowy zagrodowej, R- tereny rolne, KDD- drogi publiczne dojazdowe, KDZ – drogi publiczne , zbiorcze, KDW – drogi wewnętrzne, KDX – ciągi piesze lub pieszo-jezdne

Źródło: Opracowanie własne -sporządzono na podstawie – danych z Urzędu Gminy Karsin oraz Dz. Urzędowych Woj. Gd i Woj. Pom., z wykorzystaniem informacji z poprzedniej Analizy (marzec 2017r)

Informacje o obowiązujących planach miejscowych znaleźć można na stronach internetowych Gminy Karsin:

- [Strona główna/ Planowanie przestrzenne/ Plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin/ Wykaz działek objętych planami zagospodarowania przestrzennego](#)

oraz <https://sip.qison.pl/karsin> a także <https://karsin.e-mapa.net/>

Plany w trakcie sporządzania

Obecnie sporządzany jest plan miejscowy **dla miejscowości Wiele** .

Ryc. 8 Rysunek planu w trakcie sporządzania dla miejscowości Wiele - wersja do opiniowania i uzgodnień



Źródło: <https://bip.karsin.pl/>

Podstawą dla sporządzenia planu są Uchwały Rady Gminy Karsin: Uchwała Nr XXIV/212/17 Rady Gminy Karsin z dnia 21 czerwca 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wiele, gmina Karsin, zmieniona Uchwałą Nr IV/30/19 Rady Gminy Karsin z dnia 28 lutego 2019 r. oraz Uchwałą Nr IX/66/19 Rady Gminy Karsin z dnia 26 września 2019 r.

Koncepcja projektu mpzp była już prezentowana publicznie i poddawana konsultacjom społecznym (pozausługowym). Obecnie trwa procedura opiniowania i uzgodnień. Konieczne jest także uzyskanie wymaganych przepisami zgód na zmianę leśnego przeznaczenia gruntów na cele komunikacyjne- planowaną obwodnicę wsi. Formalna dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu będzie możliwa po zakończeniu procedur opiniowania i uzgodnień oraz po uzyskaniu zgód leśnych.

Plan obejmuje obszar o pow. ok. 250ha. To największy z dotychczas sporządzanych w gminie Karsin planów miejscowych.

Plan ustala w swoich granicach różnego rodzaju przeznaczenia terenów - w większości są to tereny dla funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, letniskowych, usługowych. Część obszaru pozostaje w użytkowaniu rolnym. Ze względu na uwarunkowania kulturowe obszar opracowania oraz liczne obiekty w nim usytuowane podlegają ochronie konserwatorskiej i plan ustala dla nich rygorystyczne zasady zagospodarowania i zabudowy.

Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach zabytkowego zespołu ruralistycznego wsi Wiele, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku znak: WKZ-5340/14/86/865 z dnia 2

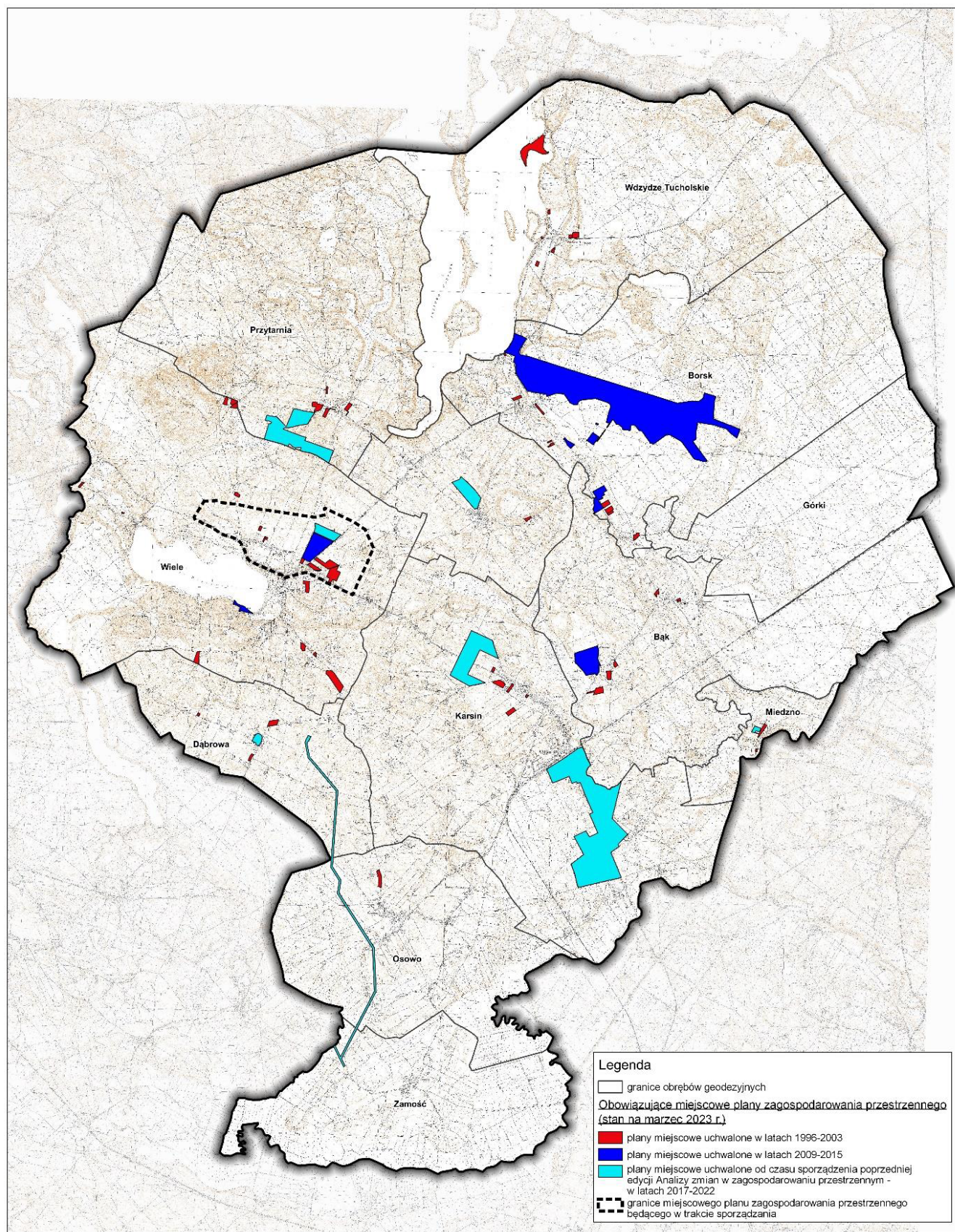
czerwca 1986 r. pod nr 966 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1115), w zasięgu strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony podstawowych elementów struktury i strefy „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego. Granice między strefami uwidoczniono na rysunku planu. Ponadto obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony archeologicznej, obejmującej miejscowość Wiele w granicach wpisu do rejestru zabytków (strefa ochrony konserwatorskiej „A”). Granice strefy uwidoczniono na rysunku planu. Na obszarze planu występują również zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiekty o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące historyczny klimat zabudowy i obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej, dla których ustalono w planie zasady ochrony. W celu ograniczenia ruchu kołowego, w tym eliminacji tranzytowego ruchu kołowego z zabytkowego centrum wsi zaprojektowane zostało północne obejście wsi Wiele - projektowana droga publiczna klasy zbiorczej oznaczoną symbolem 150.KDZ (zgodnie z wcześniej sporządzoną zmianą w dokumencie Studium gminy Karsin- zmiana z 2020 r).

Plan ma nie tylko funkcje ochronną i porządkującą dla cennego zespołu ruralistycznego, stwarza także warunki dla gospodarczego rozwoju obszaru objętego opracowaniem.

Do planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Rozmieszczenie obszarów posiadających plany miejscowe przedstawiono na Ryc. 9.

Ryc. 9 Pokrycie planistyczne gminy Karsin



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy

Jak widać na Ryc.9 planami miejscowymi objęta jest jedynie część obszaru gminy, stosunkowo niewielka. Większość planów obowiązujących to plany dla małych powierzchniowo obszarów, czy niewielkich zespołów zabudowy, a nawet pojedynczych czy kilku działek. Są to plany głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej i usługowej, turystyki. Jedynie kilka planów dotyczy innych funkcji np. terenów dla zabudowy przemysłowej czy dla terenów zieleni. Część z obszarów z obowiązującymi planami miejscowymi jest już zabudowana, w większości ustalenia planów za skutkowały podziałami geodezyjnymi.

Powierzchnia gminy Karsin objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Tabl. 9 Stopień pokrycia planistycznego poszczególnych obszarów geodezyjnych

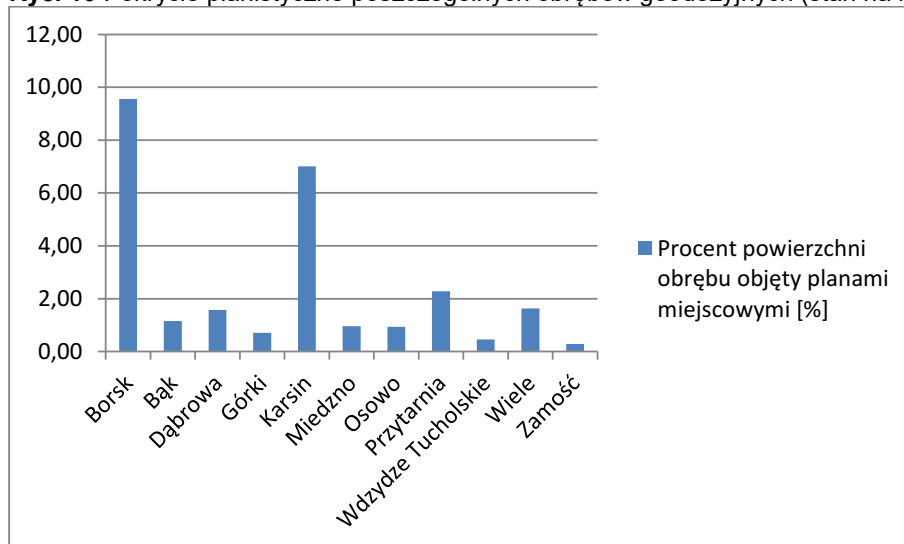
Obręb geodezyjny	Powierzchnia obszaru* [ha]	Powierzchnia obszaru objętego planami miejscowymi** [ha]	Procent powierzchni obszaru objętego planami miejscowymi [%]
Borsk	2 221,5	212,40	9,56
Bąk	1 583,1	18,30	1,16
Dąbrowa	676,1	10,67	1,58
Górki	1 565,9	11,07	0,71
Karsin	2 179,2	152,80	7,01
Miedzno	212,1	2,04	0,96
Osowo	1 145,4	10,76	0,94
Przytarnia	1 785,2	40,78	2,28
Wdzydze Tucholskie	2 166,9	10,07	0,46
Wiele	2 379,4	38,77	1,63
Zamość	962,2	2,72	0,28
Razem	16 877,0	510,38	3,02

Źródło: opracowanie własne

*powierzchnia na podstawie danych wektorowych udostępnionych z Państwowego Rejestru Granic - <https://www.geoportal.gov.pl/>

**powierzchnia liczona z mapy – opracowanie własne

Ryc. 10 Pokrycie planistyczne poszczególnych obszarów geodezyjnych (stan na marzec 2023 r.)



Źródło: opracowanie własne

Wg poprzedniej Analizy (marzec 2017 r.) powierzchnia objęta planami miejscowymi obejmowała 296,20ha tj. ok. 1,75% powierzchni gminy. W okresie obecnej kadencji samorządowej (do marca 2023 r.) powierzchnia z planami to już 510,38ha czyli ok. 3,02% ogólnej powierzchni gminy. Jest to wyraźny postęp. **Nowe plany sporządzone ostatnio (po 2017 r.) obejmują także większe obszary, co należy ocenić pozytywnie.**

Gmina zobowiązana jest do corocznego przedstawiania informacji dotyczących lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego (druki PZP-1). Dostępne druki archiwalne (ostatni za rok 2021) ze względu na brak wielu danych nie w pełni przedstawiają wiarygodny obraz sytuacji.

Na przykład ze względu na nieaktualność dokumentu obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego brak jest danych o powierzchniach przeznaczenia terenów pod różne rodzaje funkcji. Dane obrazujące potencjalne skutki finansowe uchwalenia planów zawarte w druku statystycznym nie przedstawiają wiarygodnych informacji.

Gmina Karsin nie podjęła dotychczas uchwał Rady Gminy dotyczących ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, nie miała potrzeby podjęcia uchwał dot. lokalnych standardów urbanistycznych, nie wydawała decyzji ustalających lokalizacje inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących sporządzanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

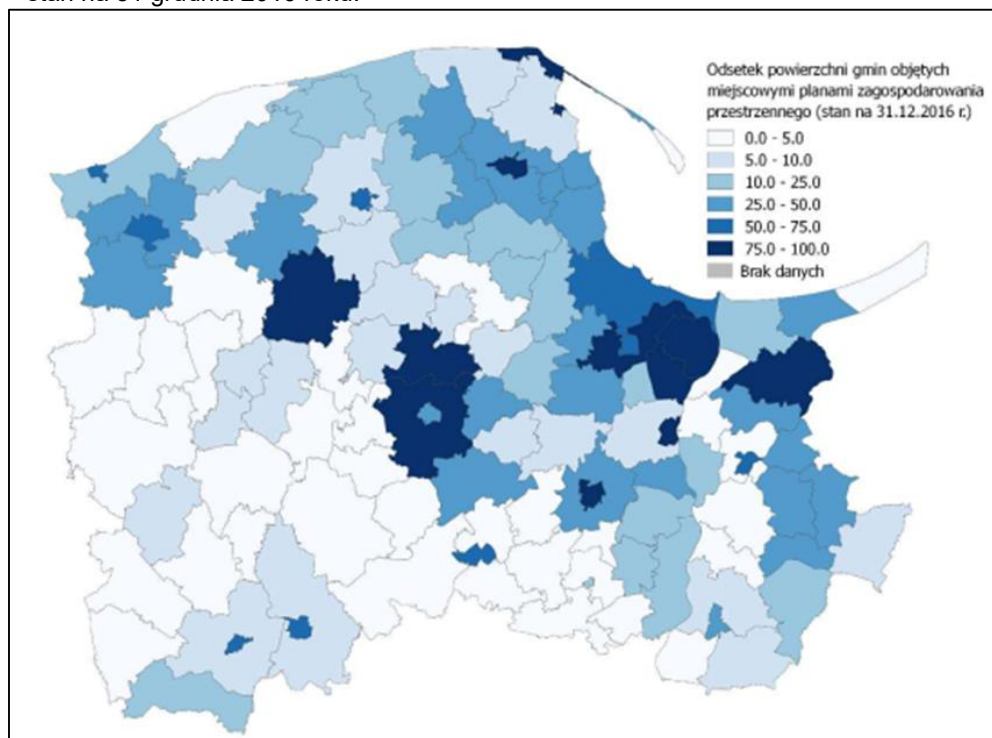
Wskaźnik pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy Karsin (wskaźnik stosowany w rankingu to procent powierzchni gminy pokrytej obowiązującymi MPZP w końcu 2020 r., obliczony na podstawie danych prezentowanych przez GUS) nie przedstawia się korzystnie - plany dotyczą nadal jedynie **ok. 3%** powierzchni gminy. Należy przy tym wziąć pod uwagę, iż spora część powierzchni gminy to grunty co do zasady nieinwestycyjne (np. lasy), dla których sporządzanie mpzp nie jest szczególnie uzasadnione.

W województwie pomorskim natomiast już w 2016 r. (stan na grudzień 2016 r wg „Raportu o stanie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego na lata 2013-2017”) aż **20,23%** powierzchni województwa pokryte było planami miejscowymi. W powiecie

kościerskim już od kilku lat część gmin ma znacznie większe pokrycie planami miejscowymi – np. gmina wiejska Kościerzyna.

Wg „Analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2017r.” -PAN Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania (autor Przemysław Śleszyński z zespołem, Warszawa, listopad 2018) w końcu 2017 r. **30,5%** powierzchni kraju była objęta planami miejscowymi.

Ryc. 11 Odsetek powierzchni gmin objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – stan na 31 grudnia 2016 roku.



Źródło: opracowanie zawarte w *Raporcie o stanie województwa pomorskiego na podstawie Badanie 1.02.04(17) Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*

Skutki prawno-finansowe uchwalenia planów

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi do każdego z planów sporządzane są prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, które pozwalają oszacować spodziewane korzyści, jak i niezbędne do poniesienia koszty. Dane zawarte w drukach statystycznych dla miast i gmin wskazują, iż wg prognoz wpływy do budżetu gminy są znacznie niższe od wydatków (te ponad dwukrotnie wyższe), a realnie uzyskane dochody niemal 10-krotnie niższe od realnie poniesionych kosztów (najwyższe pozycje dotyczą budowy dróg gminnych oraz budowy infrastruktury technicznej, stosunkowo wysokie są też inne koszty - najprawdopodobniej chodzi o odszkodowania). Ze względu na charakter prognoz i zawartych w nim szacunków oraz stosowanej bardzo różnej (nieporównywalnej) metodologii ich sporządzania, nie ma uzasadnienia dla porównywania konkretnych liczb.

Dane zawierane w sprawozdaniach statystycznych dotyczące tych zagadnień wydają się mało przydatne i mało wiarygodne. Według informacji Urzędu Gminy uchwalenie planów miejscowych nie spowodowało jak dotąd większych kłopotów finansowych i prawnych wynikających z realizacji roszczeń z art. 36 i 37 ustawy. Nie wystąpiły jak dotąd takie negatywne skutki, o jakich dla wielu gmin w Polsce wspomina np. „Raport o ekonomicznych

stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce" (29.10.2013 r. dr Adam Kowalewscy i inni).

Wyraźnie widoczny jest jednak brak realnego powiązania skutków finansowych planowania miejscowego z systemem finansowym gminy (budżet i prognoza finansowa), przy czym sytuacja ta jest charakterystyczna dla wszystkich gmin i wynika ze słabości regulacji ustawowych. W odróżnieniu od spodziewanych zysków zobowiązania powstałe w procesie planistycznym i poniesione koszty mają charakter trwały. System planowania uniemożliwia samorządom właściwe wykorzystanie wzrostu wartości nieruchomości terenów wskutek uchwalenia planów miejscowych. Opłata planistyczna (tzw. renta planistyczna, opłata pobierania w wyniku sprzedaży i wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego) jeśli nawet jest pobierana (dotyczy to jedynie okresu 5 lat od daty uchwalenia planu) jest pobierana w zbyt małej wysokości, aby mogła stanowić źródło pokrycia kosztów będących konsekwencją uchwalania planów miejscowych. Możliwość pobrania opłat adiacenckich z tytułu uzbrojenia terenów nowoprojektowanych wymagałoby uprzedniej realizacji uzbrojenia. Dominująca część tzw. renty planistycznej w postaci głównie opłat adiacenckich, jak też podatków od nieruchomości i czynności cywilno-prawnych nie trafia do kas gminnych, stanowi natomiast dochód właścicieli gruntów. Uchwalenie przez gminę planu miejscowego powoduje między innymi obciążenia finansowe dla jego budżetu. Wydatki, które gmina musi ponieść mają różny charakter i zakres. Ujawniają się one w różnym czasie i rozmiarze w zależności od zapisów zawartych w planie i rozwoju procesu inwestycyjnego.

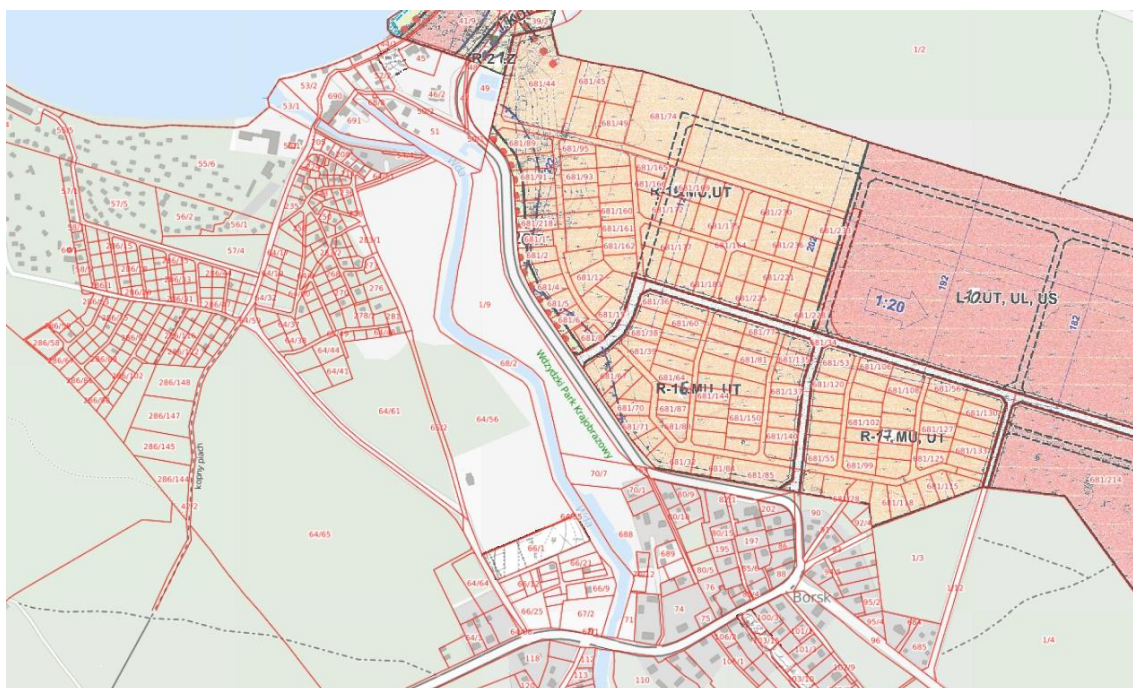
Na podstawie dotychczasowych druków statystycznych PZP-1 gminy Karsin trudna/nieemożliwa jest ocena, czy uchwalanie planów miejscowych przynosi finansowe korzyści gminie.

Ze względu na opisane powyżej uwarunkowania prawne decyzja o sporządzaniu planu miejscowego, jego przedmiocie oraz granicach powinna być podejmowana po przeprowadzeniu odpowiedniej analizy, w tym wstępnych choćby szacunków dot. skutków prawno-finansowych jakie może to przynieść dla gminy.

Dotychczas obowiązujące plany miejscowe oceniane są przez Urząd Gminy w Karsinie jako na ogół odpowiadające potrzebom rozwojowym gminy i nie ograniczające możliwości inwestycyjnych gminy. Wyznaczone w tych planach rezerwy na nowe tereny o funkcjach mieszkaniowych jednorodzinnych, czy letniskowych, turystycznych nie są jeszcze w pełni wykorzystane.

Nie wszystkie tereny planowanych nowych funkcji zostały już zabudowane zgodnie z ustaleniami planów, tereny te mogą stanowić atrakcyjną, konkurencyjną wobec innych obszarów, nie posiadających planów, ofertę. Znaczne obszary dotąd niezabudowane a posiadające obowiązujące plany to np. obszar w obrębie Borsk . Jednak obszar ten jest już w większości geodezyjnie podzielony na działki budowlane, toczą się tam liczne procesy inwestycyjne (na różnych etapach).

Ryc. 12 Podziały geodezyjne a obszar obowiązującego planu miejscowego -Borsk



Źródło: <https://sip.gison.pl/karsin>

Stosunkowo niewiele jest niezagospodarowanych jeszcze terenów dla funkcji usługowych czy produkcyjnych, przemysłowych – rezerwy takie znajdują się w mpzp dla wsi Wiele czy w nowym mpzp dla części Karsina (obszar na południe od linii kolejowej) uchwalonym w czerwcu 2022 r.

Spory prawne, rozstrzygnięcia sądowe dotyczące planów

Obecnie toczy się postępowanie sądowe ze skargi na plan miejscowy – dotyczy to skargi wniesionej przez osoby fizyczne z dnia 23.11.2022 r. (wpływ do UG dnia 24.11.2022 r.) na Uchwałę Nr XXX/263/22 Rady Gminy Karsin z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Karsin, gmina Karsin. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku dotąd (marzec 2023 r.) nie rozpoznał sprawy.

Wojewoda Pomorski po przedłożeniu uchwały do sprawdzenia nie stwierdził naruszenia zasad sporządzenia planu miejscowego ani naruszenia trybu sporządzania planu. Plan został opublikowany w Dz. Urzędowym Woj. Pomorskiego, plan ten obowiązuje.

4. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Po utracie ważności planu miejscowego tzw. ogólnego (sporządzonego i uchwalonego wg ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 ze zm.) dla obszaru gminy występowała sytuacja tzw. „braku planu”, gdzie inwestowanie odbywa się na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Decyzje takie wydaje Wójt Gminy w oparciu o projekty decyzji sporządzane przez uprawnionych urbanistów i architektów.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano wydane decyzje o warunkach zabudowy w okresie od 2018 r. do grudnia 2022 r -stycznia 2023 r.

Porównanie z wynikami poprzedniej analizy wskazuje, iż nadal utrzymuje się stosunkowo duża liczba wydawanych dec wz. Poprzednio rocznie było ich zazwyczaj od ok. 60 do ok. 140 sztuk. Nadal większość wydawanych decyzji to decyzje pozytywne. Dominują decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, często wnioski dotyczy kilku, kilkunastu domów i skutkuje podziałami geodezyjnymi dotychczasowych gruntów rolnych (spontaniczna urbanizacja w zasadzie z niewielką kontrolą gminy).

Informacje o wydanych decyzjach wz można uzyskać korzystając z systemu informacji przestrzennej gminy (<https://sip.gison.pl/karsin>). Niestety informacje zawarte w SIP nie są aktualne, brak jest najnowszych danych z lat 2021-2022. Poza tym w systemie oznaczane są całe działki geodezyjne, podczas gdy wnioski dotyczą nieraz jedynie fragmentu danej działki.

Mimo swoich słabości system ten może dobrze służyć procesom zarządzania zagospodarowaniem przestrzennym gminy. Przydatna byłaby jednak jego systematyczna aktualizacja, a także uzupełnienie o dane dotyczące wydanych pozwoleń na budowę (obecnie brak takich informacji, są one jednak dostępna na <https://karsin.e-mapa.net/>).

Porównanie wydanych dec wz , pozwoleń na budowę oraz uchwalonych planów miejscowych przy użyciu narzędzi informatycznych umożliwia szybką identyfikację spraw, które zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają wygaszenia.

Art. 65. [Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy]

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

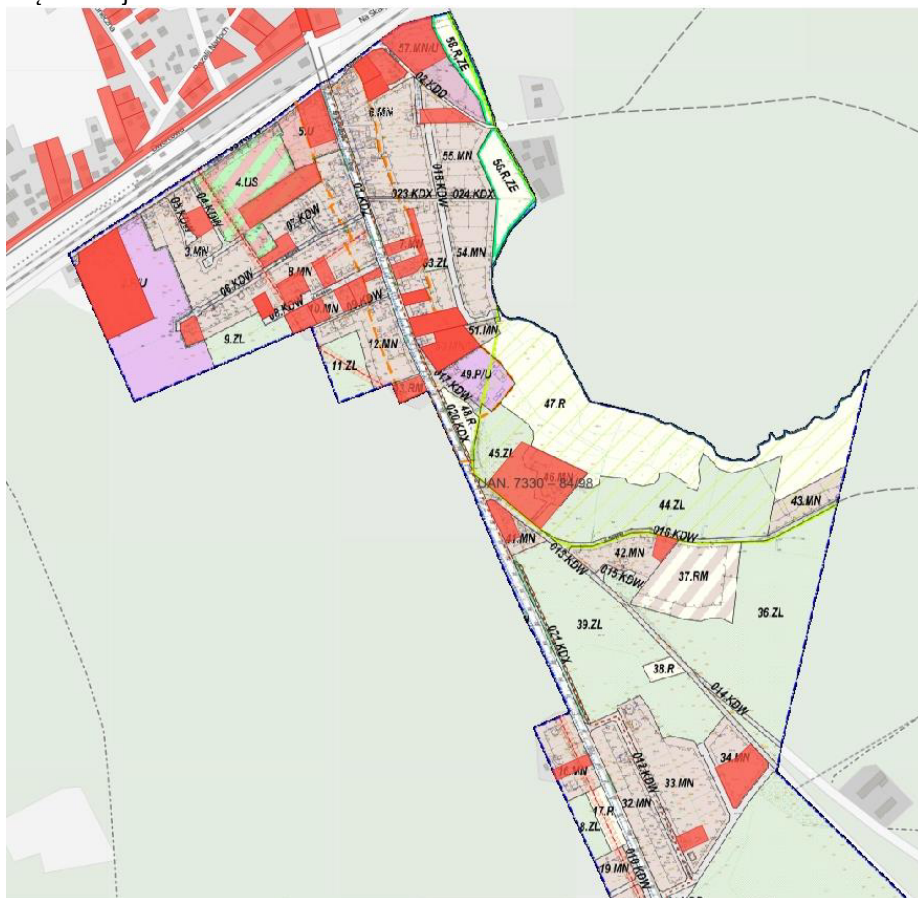
2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Gmina Karsin jak dotąd nie korzysta w pełni z możliwości systemu informacji przestrzennej. Skutki braku wygaszenia decyzji mogą mieć przykre konsekwencje dla

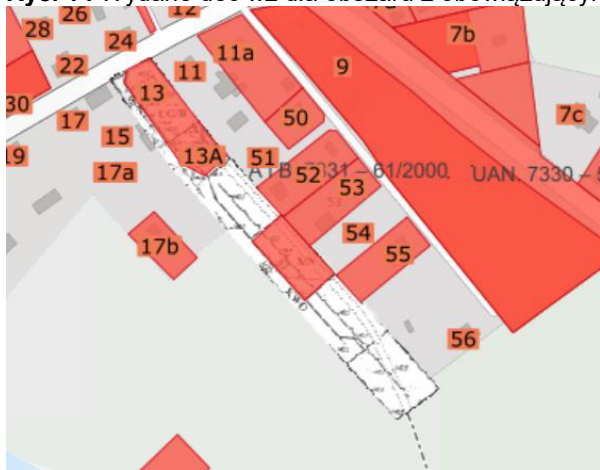
inwestorów, a wydanie decyzji wz dla obszaru, który posiada już plan miejscowy jest obarczone wadą prawną.

Ryc. 13 Przykład wydanych dec wz wymagających wygaszenia – rejon obowiązującego mpzp dla części miejscowości Karsin



Źródło: <https://sip.gison.pl/karsin>

Ryc. 14 Wydane dec wz dla obszaru z obowiązującym mpzp -Borsk -przykład



Źródło: <https://sip.gison.pl/karsin>

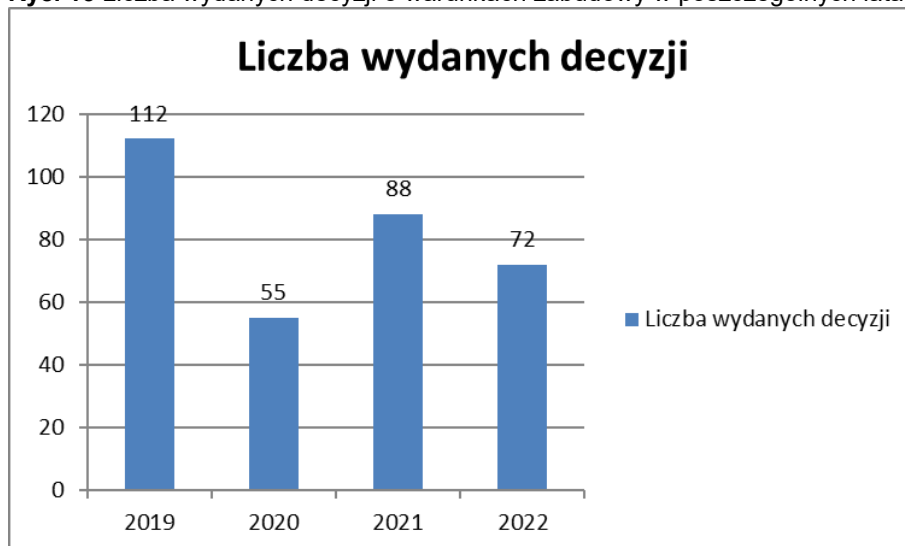
Tabl. 10 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2019-01.2023 r. w podziale na rodzaj inwestycji

Rok	Rodzaj inwestycji											Odmowa wydania decyzji	Razem	Zawieszenie/umorzenie/wycofanie wniosku	Sprawy w toku
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa rekreacji indywidualnej/zabudowa letniskowa	Zabudowa usługowa	Zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej	Zabudowa zagrodowa (m.in. gospodarcza, budynki inwentarskie)	Zabudowa gospodarcza	Inne	Energetyka odnawialna – instalacje fotowoltaiczne	Rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiana sposobu użytkowania	Legalizacja/odbudowa	Razem (2-11)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2019	45	17	3	1	1	2	12	1	21	9	112	-	112	1*	-
2020	22	10	1	4	1	1	-	5	11	-	55	5	60	24	-
2021	47	8	2	-	3	1	4	9	13	1	88	2	90	53	3
2022	38	7	1	2	2	2	-	8	12	-	72	4	76	47	20
01.2023	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	13
Razem	153	42	7	7	7	6	16	23	57	10	328	11	339	125	36
Rok	Liczba budynków										Razem				
2019	109	38	3	1	x	5	x	x	x	x	156				
2020	33	25	1	5	x	1	x	x	x	x	65				
2021	68	33	2	-	x	1	x	x	x	x	104				
2022	66	25	1	2	x	2	x	x	x	x	96				
01.2023	1	-	-	-	x	-	x	x	x	x	1				
Razem	277	121	7	8	x	9	x	x	x	x	422				

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

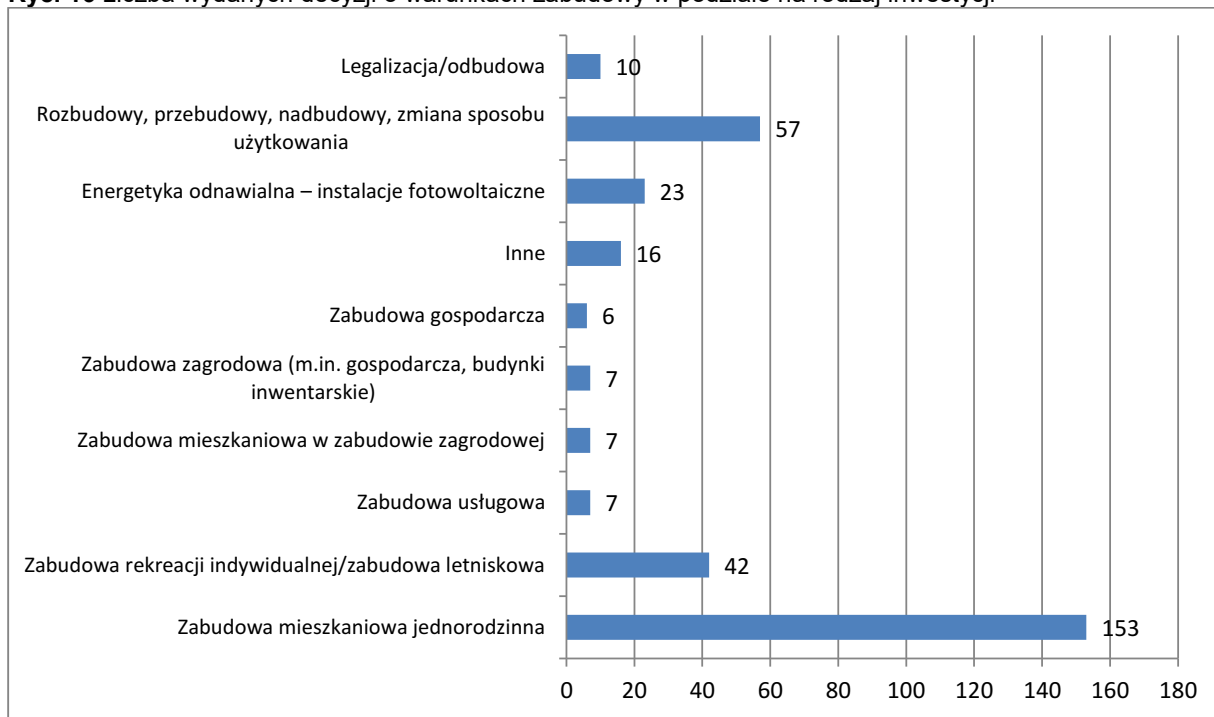
*brak dostępu do pełnych danych dotyczących złożonych w 2019 r. wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Ryc. 15 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach objętych analizą



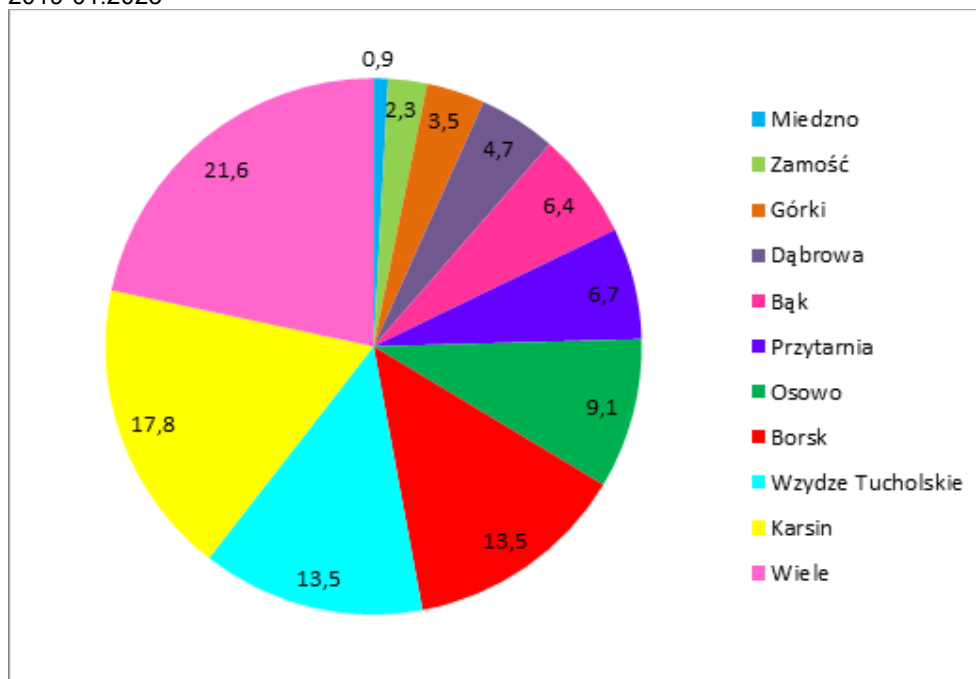
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 16 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj inwestycji



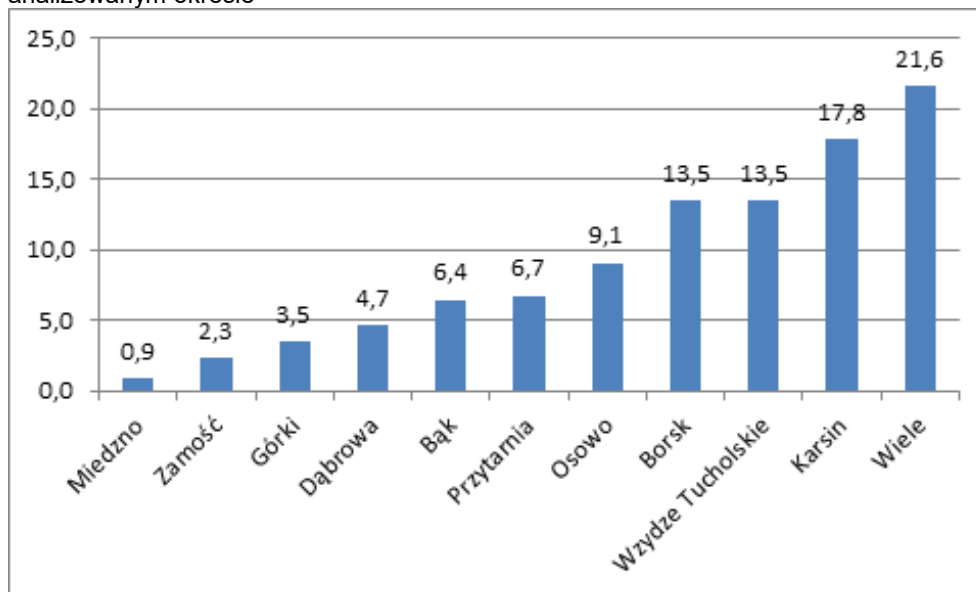
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 17 Udział decyzji wydanych dla danego obrębu w ogólnej liczbie wydanych decyzji w latach 2019-01.2023



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

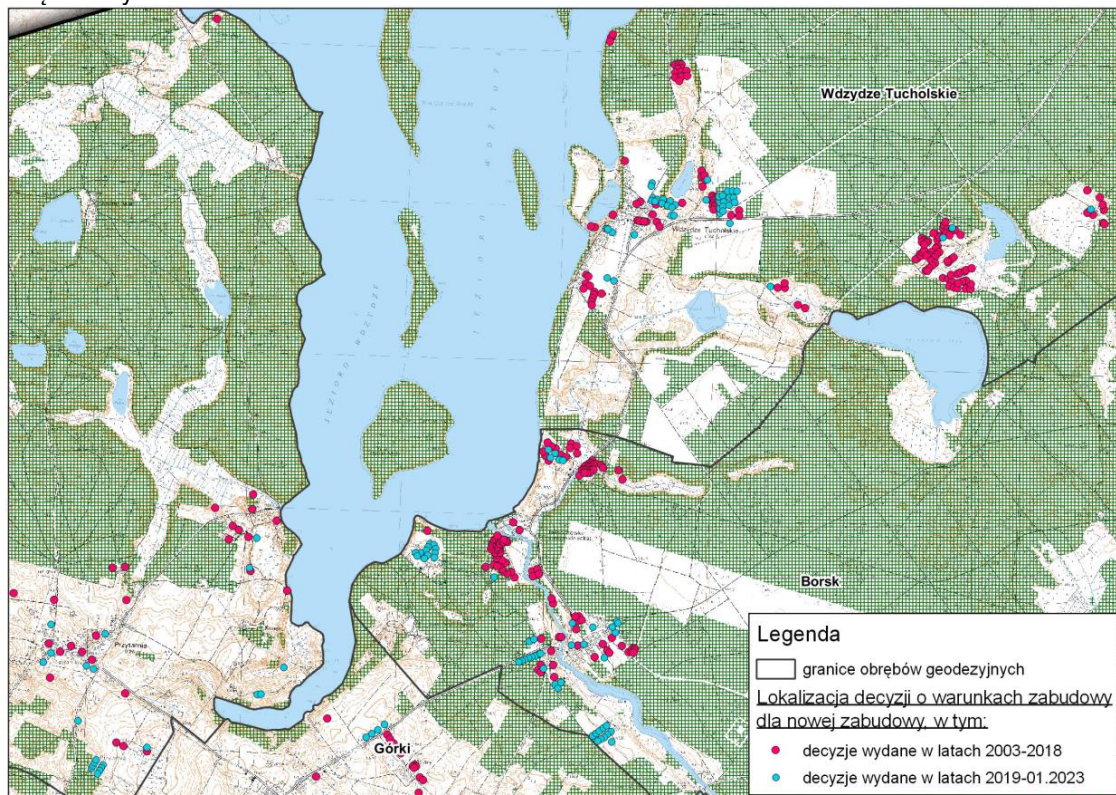
Ryc. 18 Obręby geodezyjne o największej liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

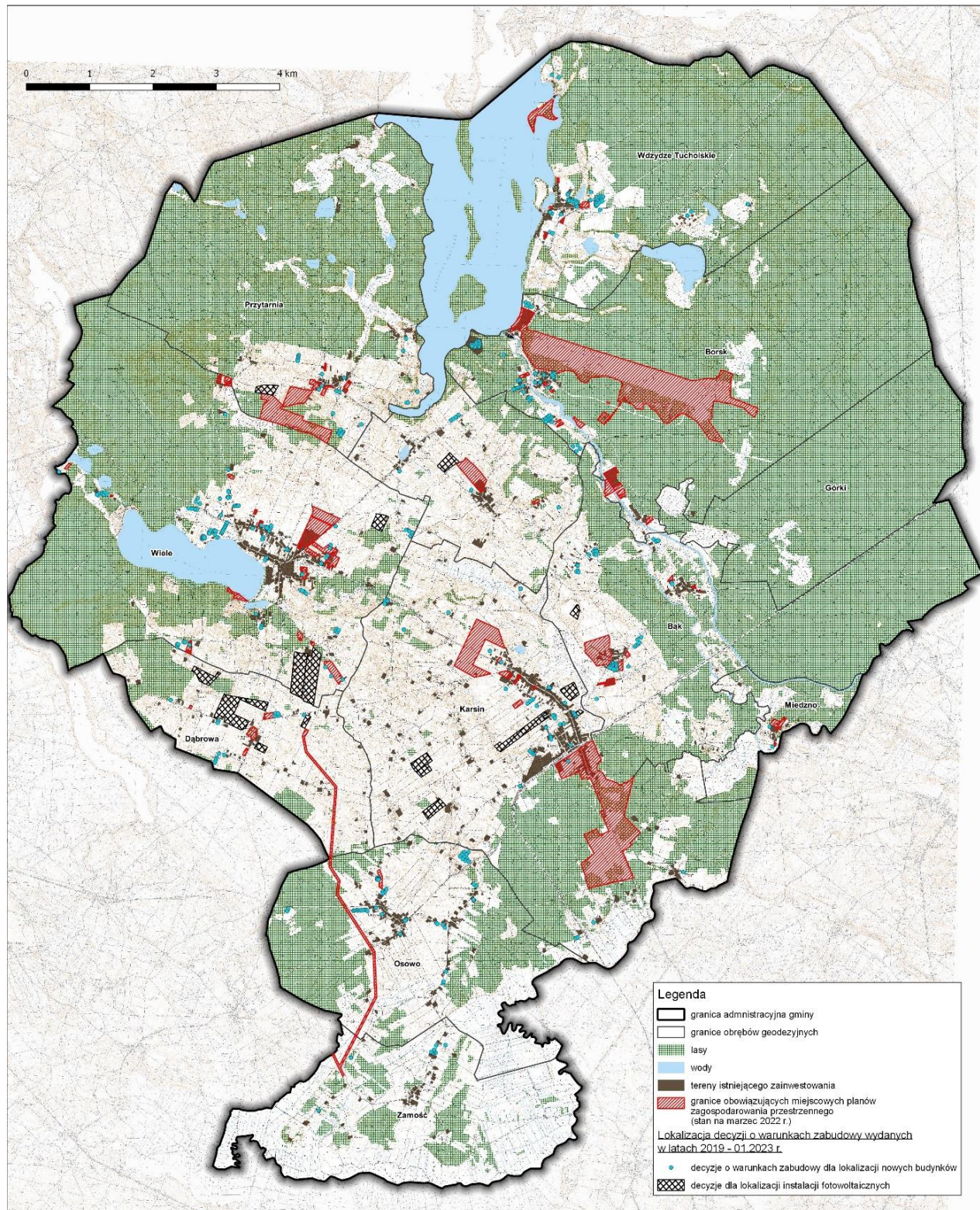
Intersująca jest analiza lokalizacji wydawanych decyzji wg obrębów geodezyjnych i miejscowości, obrazuje ona atrakcyjność inwestycyjną obszaru gminy.

Ryc. 19 Rejony obszaru gminy z intensywnymi procesami urbanizacyjnymi w oparciu o decyzje wz – obręb Wdzydze Tucholskie i Borsk



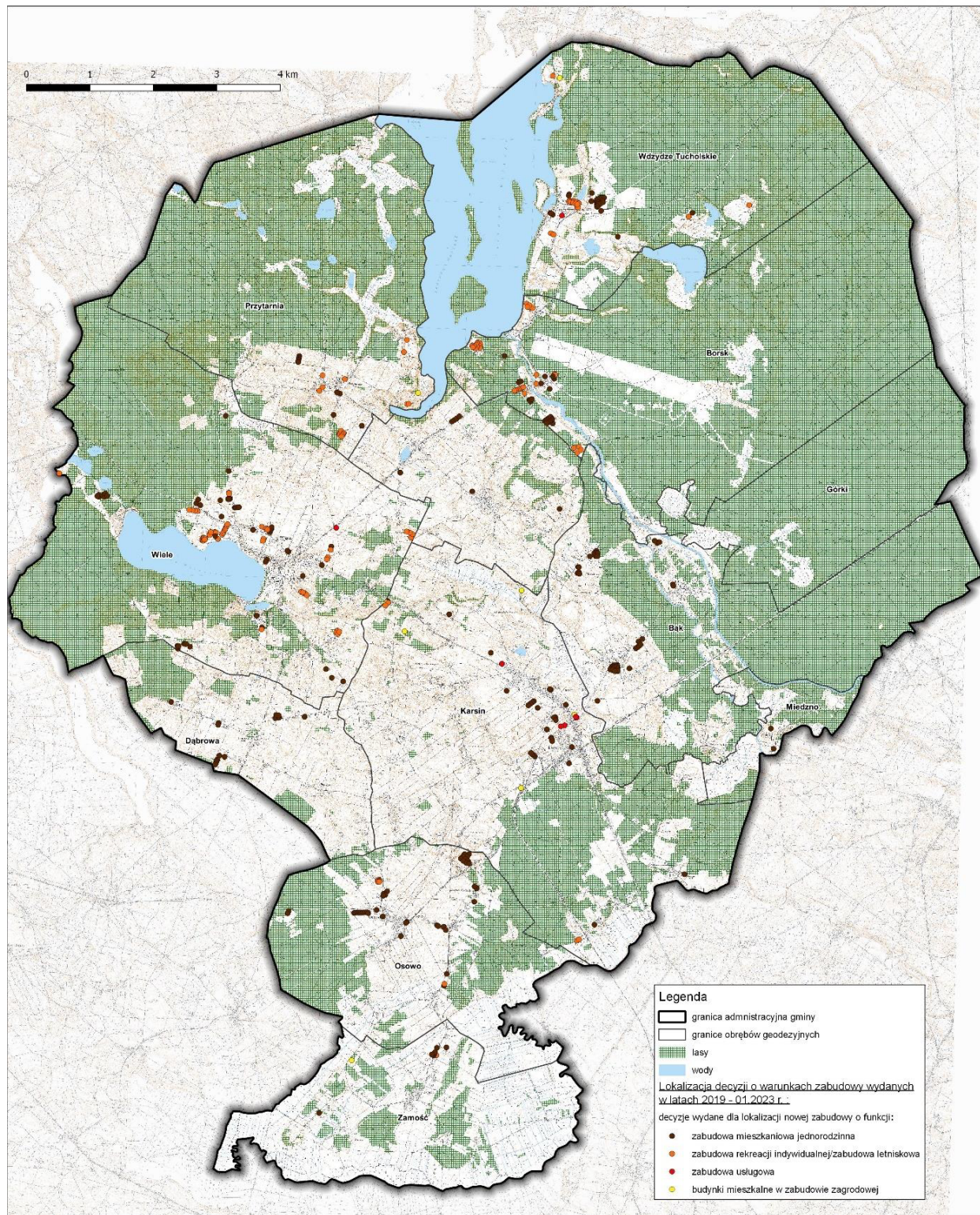
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 20 Schemat przedstawiający lokalizację wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019-01.2023 w relacji z obowiązującymi planami miejscowymi



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ryc. 21 Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2019-01.2023 - w podziale na rodzaj inwestycji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Znaczna część decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla inwestycji umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych jest poza wyznaczonym w Studium obszarem urbanizacji – tzw. „terenami rozwojowymi”, które wskazują maksymalny zasięg rozwoju obszarów zwartej zabudowy poszczególnych wsi. Częściowo decyzje wydawane były w obrębie obszarów urbanizacji poszczególnych jednostek osadniczych, jako uzupełnienie istniejących struktur. Jednakże spora część dotyczyła inwestycji, które intensyfikują zjawisko rozproszenia zabudowy w gminie, co **niesie za sobą negatywne skutki środowiskowe i krajobrazowe, a także finansowe związane z koniecznością obsługi niezbędnej infrastruktury**. Rejony koncentracji decyzji, w tym wydanych dla kilku budynków wraz z podziałem działki, wskazują na potencjalny nowy kierunek rozwoju miejscowości w gminie Karsin. **Sytuacja ta może stanowić przesłankę do weryfikacji dotychczasowych założeń dokumentu Studium i jego aktualizacji.**

W przypadku decyzji o zmianie/korekcie wyznaczonych dotychczas kierunków rozwoju dla funkcji mieszkaniowych i uwzględnieniu tym samym nowo tworzonych terenów mieszkaniowych, niejako spontanicznie według wniosków indywidualnych zainteresowanych osób występujących o decyzje o warunkach zabudowy, aby być w zgodzie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę i prognozowanym zapotrzebowaniem na tereny inwestycyjne, gmina może być zmuszona do rezygnacji z części „mniej trafionych” nowych terenów mieszkaniowych. Sytuacja ta przypuszczalnie dotyczyć może obszarów, które nie mają jeszcze obowiązujących planów miejscowych, ponieważ zmiana kierunku rozwoju nie będzie wówczas skutkować roszczeniami odszkodowawczymi (studium nie jest przepisem prawa miejscowego a dokumentem o charakterze aktu wewnętrznego gminy).

Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego

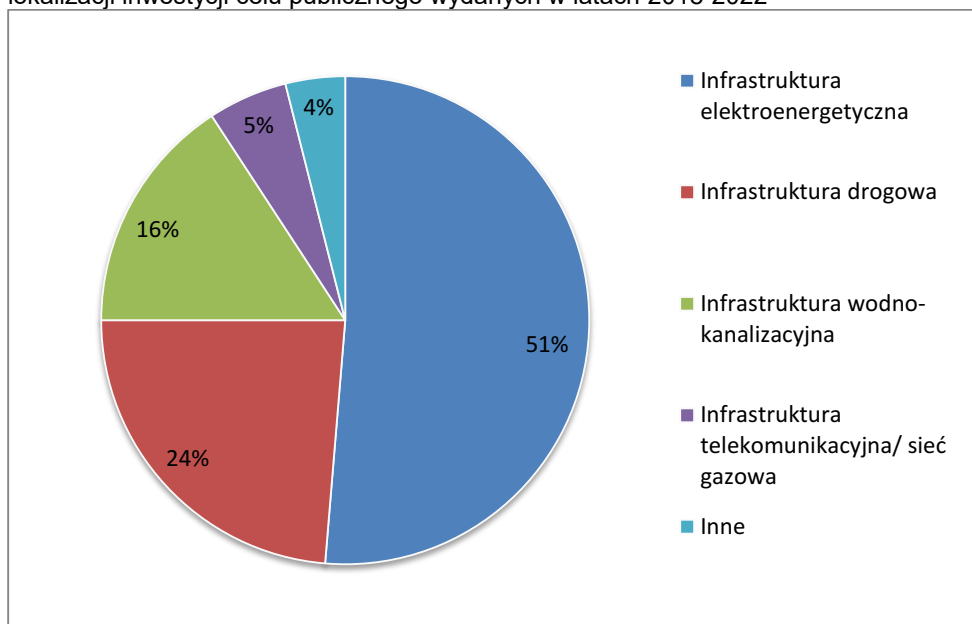
W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie wydanych decyzji celu publicznego w latach 2018-2022 w podziale na rodzaj inwestycji

Tabl. 11 Liczba wydanych decyzji celu publicznego w latach 2018-2022 w podziale na rodzaj inwestycji

Rok	Rodzaj inwestycji					Razem	Podmiot wnioskujący	
	Infrastruktura elektroenergetyczna	Infrastruktura drogowa	Infrastruktura wodno-kanalizacyjna	Infrastruktura telekomunikacyjna/sieć gazowa	Inne		Gmina Karsin	Inne podmioty
2018	6	0	2	1	0	9	2	7
2019	6	1	2	1	0	10	3	7
2020	6	4	1	2	3	16	9	7
2021	14	2	1	0	0	17	5	12
2022	7	11	6	0	0	24	16	8
Razem	39	18	12	4	3	76	35	41

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

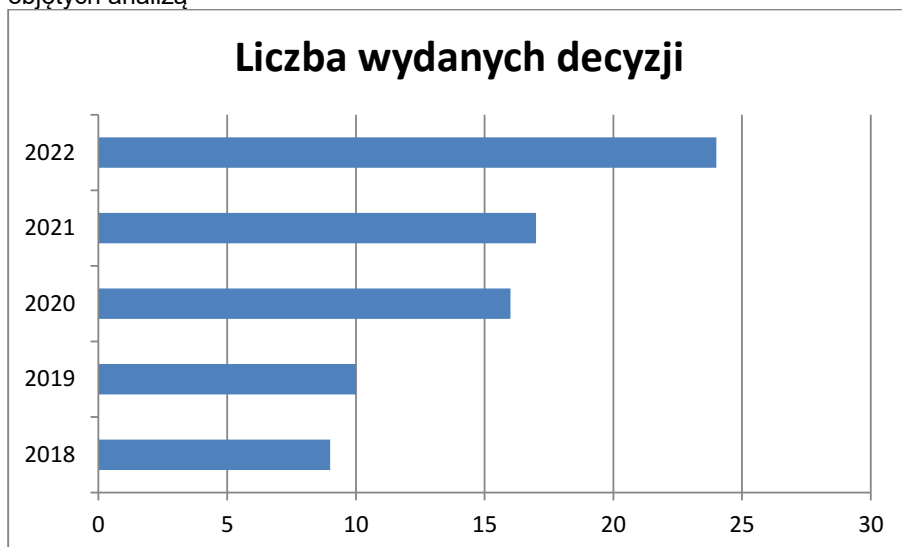
Ryc. 22 Udział poszczególnych rodzajów inwestycji celu publicznego w ogólnej liczbie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2018-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Spośród wszystkich wydanych decyzji najczęściej dotyczyło realizacji infrastruktury elektroenergetycznej, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji sieci średniego i niskiego napięcia, ale także budowy oświetlenia wzdłuż dróg (wnioski Gminy Karsin). Decyzje dla realizacji inwestycji drogowych dotyczyły przebudowy dróg gminnych, wymiany nawierzchni, a także realizacji ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych. W zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej decyzje obejmowały rozbudowę i modernizację sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a także budowę zbiorników retencyjnych i studni głębinowych. W analizowanym okresie wydane zostały 3 decyzje dla lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w obrębie Wiele (jedna decyzja skierowana do SKO). W 2019 r. wydana została decyzja dla realizacji sieci gazowej średniego ciśnienia dotycząca obrębów Wiele i Karsin. Inne decyzje celu publicznego obejmowały inwestycje dotyczące budowy i rozbudowy remiz OSP oraz modernizacji pomostu.

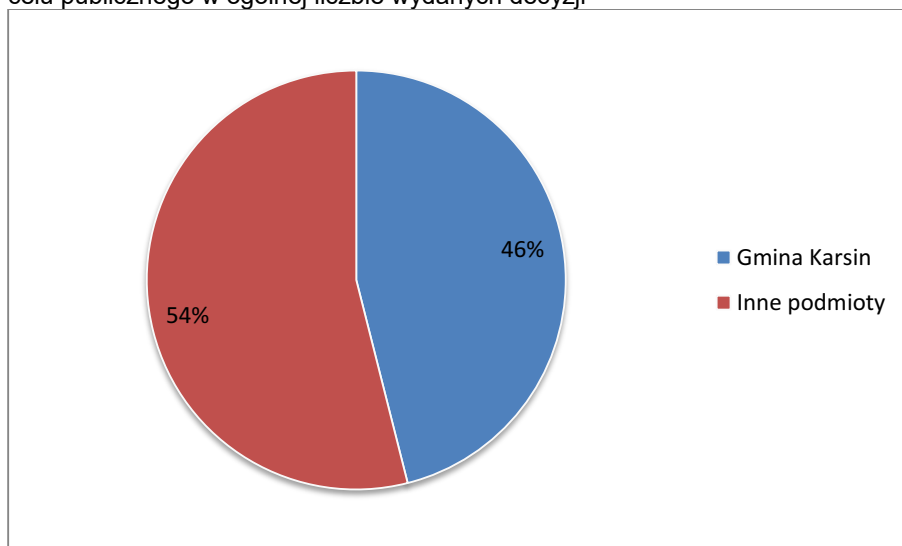
Ryc. 23 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach objętych analizą



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

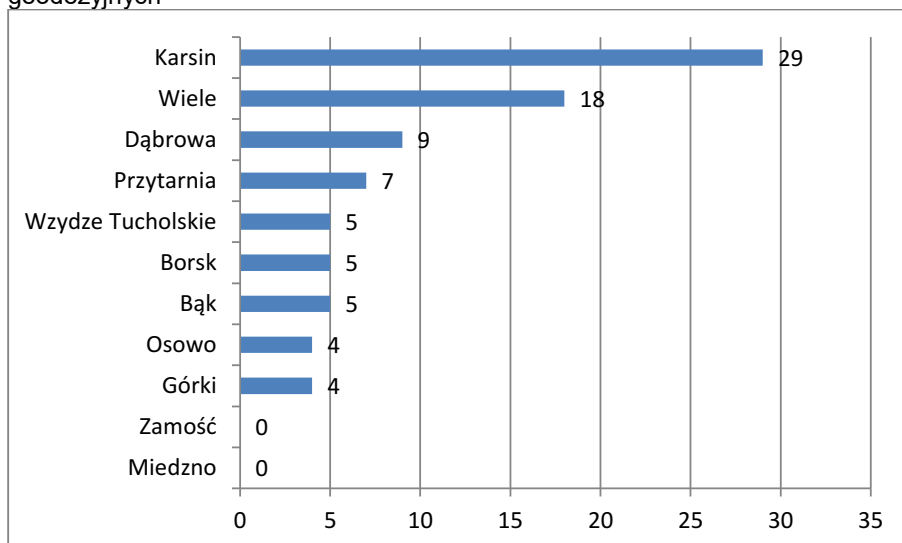
Spośród wszystkich wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego aż 54% dotyczyło inwestycji wnioskowanych do realizacji przez podmioty inne niż Gmina Karsin. Były to przede wszystkim decyzje dla realizacji przedsięwzięć z zakresu inwestycji elektroenergetycznych.

Ryc. 24 Udział poszczególnych podmiotów wnioskujących o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w ogólnej liczbie wydanych decyzji



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

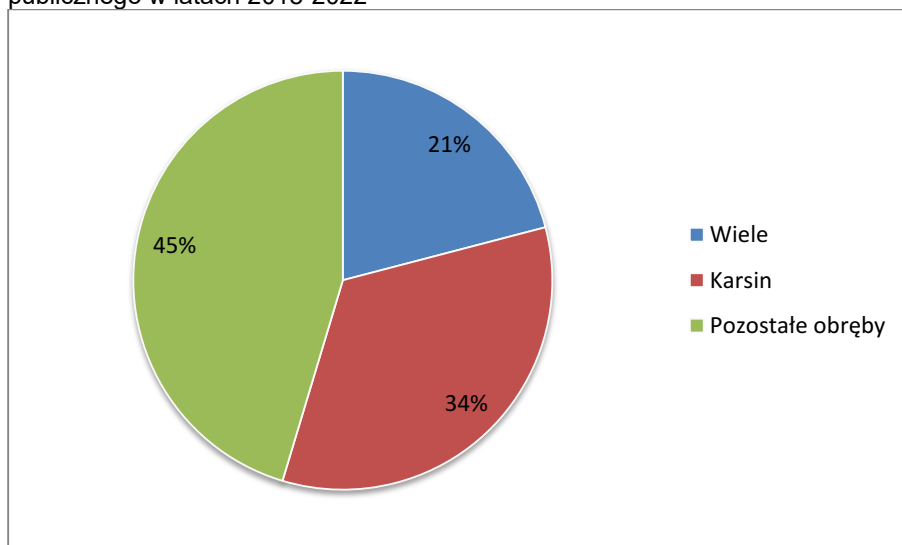
Ryc. 25 Liczba inwestycji celu publicznego na podstawie wydanych decyzji według obrębów geodezyjnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Ponad połowa wydanych decyzji celu publicznego dotyczy obrębów Wiele i Karsin. Łączna liczba decyzji przedstawionych na powyższym wykresie (Ryc.25) różni się od liczby przedstawionej w tabeli, gdyż część wniosków o wydanie decyzji celu publicznego dotyczyła inwestycji realizowanych w kilku obrębach.

Ryc. 26 Obręby geodezyjne z największą liczbą wydanych decyzji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018-2022



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

5. Lokalizacja urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych a dokumenty planistyczne gminy Karsin.

W projekcie Strategii Rozwoju Gminy Karsin do roku 2030 w uwarunkowaniach przestrzennych wskazano iż „warunki nasłonecznienia gminy pozwalają na inwestycje w fotowoltaikę”. Jest to także widoczne w składanych wnioskach o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji (decyzje takie są obowiązkowe dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), a zgodnie z przepisami zabudowa systemami fotowoltaicznymi jest takim przedsięwzięciem potencjalnie znacząco oddziałującym na środowisko. Według rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć: /.../

54) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

O atrakcyjności gminy dla lokalizacji inwestycji dotyczących lokalizacji instalacji fotowoltaicznych świadczy także liczba wydanych już decyzjach o warunkach zabudowy. Atrakcyjność obszaru gminy dla tego typu inwestycji poprawiła realizacja nowego GPZ.

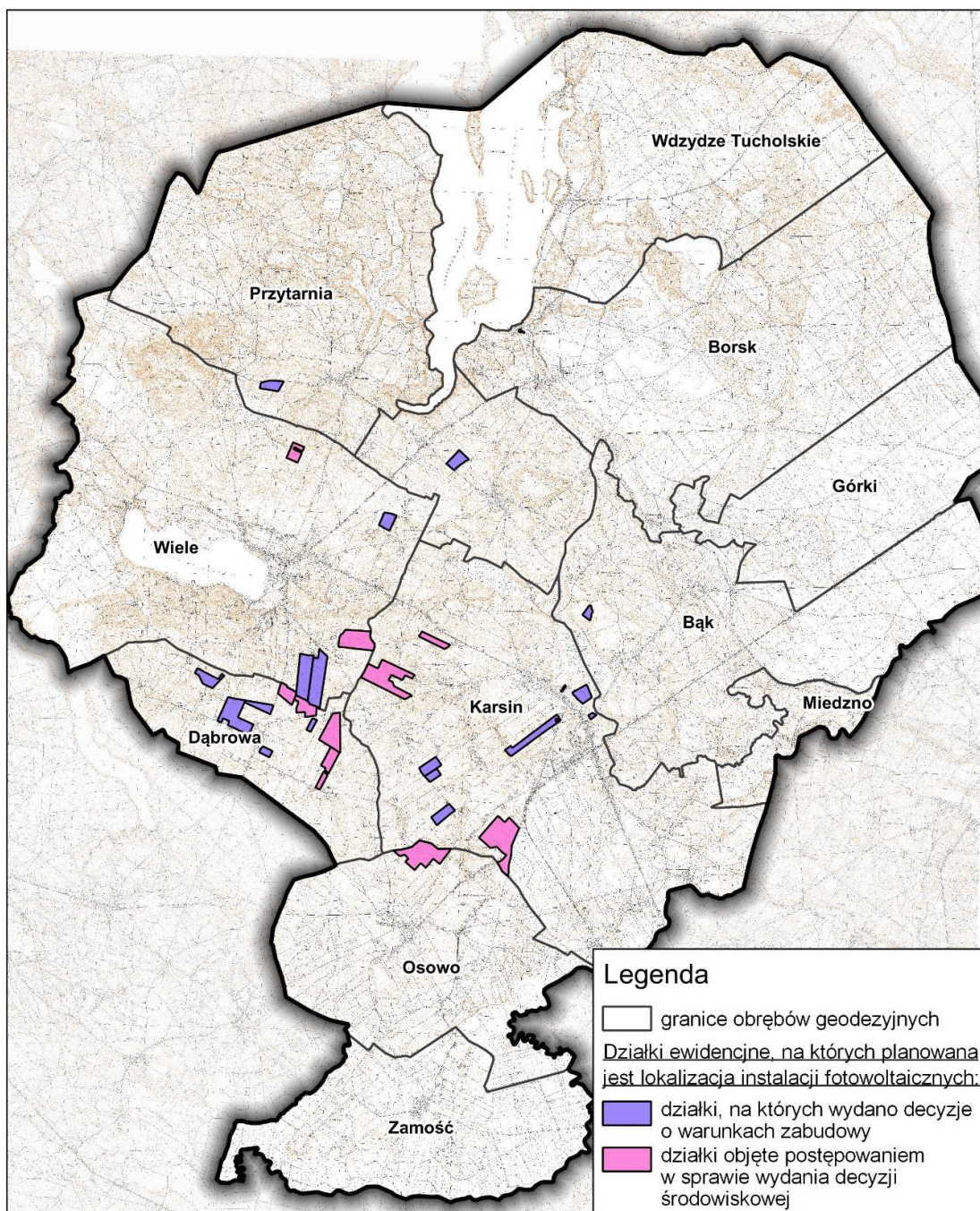
Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla instalacji fotowoltaicznych

1. Sprawy zakończone - wnioski złożone w latach 2016-2021 – wydano 18 decyzji (daty wydania decyzji: 2016 r.- 2 szt. ; 2020 r. – 2 szt., 2021 r. – 8 szt., 2022 r. – 4 szt., 2023 r. – 2 szt.); łączna moc – do 68MW; powierzchnia zabudowy: do ok. 107 ha; Lokalizacja: Karsin (8szt.), Dąbrowa (5 szt.), Wiele (3 szt.), Przytarnia (1 szt.), Bąk (1 szt.).

2. Sprawy w toku – wnioski złożone w latach 2021-2022 - łącznie 17 wniosków; łączna moc wnioskowana – 206MW. Lokalizacja (jeden z wniosków dotyczy trzech lokalizacji): Karsin (4), Dąbrowa (9), Wiele (3), Bąk (1).

Dla części działek prowadzonych było kilka spraw dotyczących lokalizacji instalacji fotowoltaicznych.

Ryc. 27 Rozmieszczenie wnioskowanych terenów dla instalacji fotowoltaicznych wg decyzji środowiskowych i dec wz



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UG Karsin

Dotychczasowe Studium gminy Karsin (2001, ze zm.) nie zawiera żadnych zapisów odnoszących się do lokalizacji urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł, brak też w planach miejscowych obowiązujących w gminie zapisów odnoszących się do tych zagadnień.

Ze względu na zmianę przepisów prawa w zakresie energetyki odnawialnej, w tym zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwarunkowań wynikających z nowej Strategii Województwa Pomorskiego, realizacji na obszarze gminy nowych inwestycji w zakresie OZE, a także polityki gminy wobec energetyki odnawialnej **wskazana jest aktualizacja dokumentu Studium w tym zakresie**. Zmiana Studium wskazana jest w szczególności w przypadku wyznaczenia na obszarze gminy nowych obszarów dla lokalizacji urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, np. na skutek pozytywnego rozpatrzenia składanych wniosków.

6. Wnioski dotyczące sporządzenia zmian dokumentów planistycznych gminy lub sporządzenia nowych opracowań. Program sporządzania planów miejscowych.

Dotychczas nie wpłynęły do Wójta Gminy żadne oficjalne wnioski dotyczące sporządzenia zmiany dokumentu Studium bądź sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sygnalizowano jednak brak zapisów w dokumencie Studium gminy Karsin tzw. obszarów zwartej zabudowy wsi, co ogranicza inwestowanie na zasadzie uzupełnień istniejącej struktury w miejscowościach położonych bezpośrednio nad wodami w granicach obszarów chronionych przyrodniczo. Nowy zaktualizowany dokument Studium lub plan ogólny będą musiały rozstrzygnąć zagadnienie i ewentualnie wskazać takie obszary.

W zależności od roli jaką mógłby pełnić plan miejscowy dla procesów rozwojowych gminy można by je podzielić na :

- plany rozwojowe - aktywizująco-inwestycyjne,
- plany porządkujące,
- plany ochronne.

Plany miejscowe dla terenów rozwojowych powinny być sporządzane w ślad, w konsekwencji ustaleń Studium jako **plany aktywizująco - inwestycyjne**, dla obszarów dotąd niezainwestowanych, stanowiących o potencjale rozwojowym gminy. Mogłyby obejmować obszary o kluczowym znaczeniu dla rozwoju gminy bądź wskazane dla lokalizacji konkretnych ważnych inwestycji. Powinny wspomagać i umożliwiać realizację celów zapisanych w Strategii rozwoju gminy.

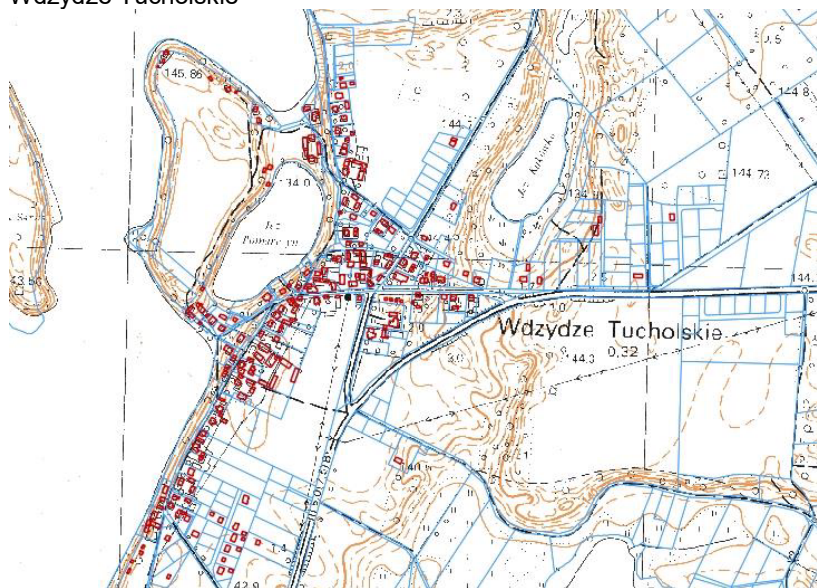
Plany porządkujące mogłyby być sporządzane dla obszarów już w części zainwestowanych, takich gdzie istniejące i przyszłe procesy inwestycyjne wymagają koordynacji, z uwagi na ich skalę, dynamikę procesów urbanizacyjnych lub ze względu na istniejące skomplikowane uwarunkowania (np. plany dla obszarów wielofunkcyjnych, w terenach o istotnych uwarunkowaniach kulturowych, objętych strefami ochrony konserwatorskiej itp.).

Dla gminy Karsin bardzo istotne mogą być **plany ochronne** – dla obszarów koniecznych do ochrony (np. ze względów na ochroną przyrody i krajobrazu), a o dużych naciskach na inwestowanie, gdzie wydawane decyzje o warunkach zabudowy mogą powodować negatywne skutki dla środowiska.

Obszary, dla których istnieje obowiązujący i aktualny plan miejscowy są pod względem formalnym znacznie lepiej przygotowane, a procedura administracyjna jest przejrzysta i mniej uciążliwa. Inwestowanie na ich podstawie jest szybsze i pewniejsze - mniej zagrożone konfliktami, czy przeciągającymi się procedurami. Ponadto plany miejscowe zapewniają gminie realny wpływ na zagospodarowanie przestrzeni.

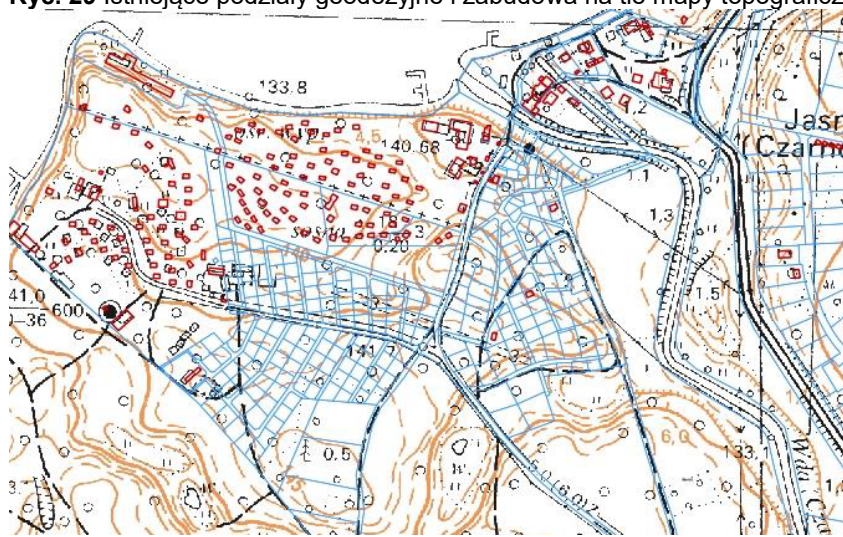
Na poniższych rycinach wskazano rejony, na których ze względu na presję inwestycyjną i liczne podziały geodezyjne wskazane byłoby sporządzenie miejscowego planu porządkującego i ochronnego. Przedstawione rejony okolic Wdzydz Tucholskich i Borska jest już częściowo zainwestowana w sposób niezgodny z dyspozycjami Studium, a przypuszczalnie zlokalizowana jest tam także zabudowa o wątpliwym statusie prawnym.

Ryc. 28 Istniejące podziały geodezyjne i zabudowa na tle mapy topograficznej – rejon miejscowości Wdzydze Tucholskie



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Ryc. 29 Istniejące podziały geodezyjne i zabudowa na tle mapy topograficznej – obręb Borska



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Nadleśnictwa Kościerzyna i Lipusz. Część gminy Karsin znajduje się **w otulinie WPK**. Wdzydzki Park krajobrazowy oraz parki: Tucholski, Wdecki i Zaborski, zostały włączone do rezerwatu biosfery „Bory Tucholskie”. Rezerwat ten jest dziesiątym i największym rezerwatem biosfery utworzonym w Polsce.

Projekt Planu ochrony dla WPK był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 06.07.2022 r do 05.08.2022 r. Ochrona krajobrazu to jeden z głównych celów utworzenia Wdzydzkiego Parku krajobrazowego. Projekt Planu ochrony WPK zawiera m.in. mapę uwarunkowań ochrony oraz mapę działań ochronnych i rekomendacji, a także ustalenia dotyczące stref, w których obowiązywać mają różnego rodzaju działania o charakterze ochronnym.

Dotychczas (stan na marzec 2023 r.) Sejmik Woj. Pomorskiego nie przyjął uchwały w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla WPK.

Projekt Planu ochrony WPK określa m. in. ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz do planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskazania dla sporządzenia nowych planów miejscowych zawarto w części graficznej Planu ochrony.

Obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Zgodnie z aktualnymi przepisami prawa plany miejscowe należy opracowywać jeżeli wynika to z przepisów odrębnych, w tym dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także dla obszarów przestrzeni publicznej. Obowiązek taki (na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy) powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

W dotychczasowym Studium gminy Karsin (2001 ze zm.) nie wskazano obszarów do przeprowadzania scaleń i podziałów, ani nowych obszarów przestrzeni publicznych.

Z przepisów odrębnych wynikają obowiązki sporządzenia planów dla:

- 1) strefy A ochrony uzdrowiskowej - nie dotyczy gminy Karsin,
- 2) nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazanych właściwym jednostkom samorządu terytorialnego – nie dotyczy gminy Karsin,
- 3) terenów objętych planem generalnym (na podstawie ustawy prawo lotnicze) – nie dotyczy gminy Karsin,
- 4) dla obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej – nie dotyczy gminy Karsin,
- 5) dla obszarów na których utworzono park kulturowy - nie dotyczy gminy Karsin, nie wskazano w Studium i nie utworzono żadnego parku kulturowego na terenie gminy,
- 6) nieruchomości Skarbu Państwa przejętych od wojsk Federacji Rosyjskiej – nie dotyczy gminy Karsin,
- 7) dla realizacji niektórych specyficznych inwestycji takich jak:
 - nowy cmentarz – tego typu teren wymaga planu miejscowego, dotychczas nie wskazywano takich potrzeb w gminie,
 - obiekty handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² (lokalizacje te należy uprzednio wskazać w studium) – w obecnym Studium nie wskazano takich lokalizacji, nie ma nadal potrzeby wskazywania takich obszarów,

- elektrownie wiatrowe – art. 3 ustawy z 20 maja 2016 r. stanowi bowiem, iż „*lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*” – z racji ustawowych ograniczeń oraz uwarunkowań środowiskowych gminy nie jest możliwe sytuowanie takich inwestycji w granicach gminy Karsin.

Postulaty, propozycje sporządzenia planów miejscowych, wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Do tej pory gmina Karsin nie miała uchwalonego wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co uwarunkowane był między innymi brakiem wniosków o takie opracowania. Miejscowe plany sporządzane były dotychczas w odpowiedzi na sukcesywnie pojawiające się potrzeby.

Wieloletni program nie był także rekomendowany w poprzedniej Analizie zmian w zagospodarowaniu (2017), sugerowano natomiast, iż może on pojawić się na skutek zaktualizowania zapisów Studium. W dotychczasowej Analizie sygnalizowano problem rozpraszania się zabudowy oraz konsekwencji takiego działania powodującego wzrost kosztów związanych z budową nowych rozwiązań drogowych i infrastrukturalnych, a także degradację walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy. Taka sytuacja może wpływać na obniżenie atrakcyjności turystycznej obszaru gminy. W związku z powyższym wskazywano, aby każdorazowo ważyć interesy publiczne gminy oraz interesy osób/firm zainteresowanych wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych.

Dotychczas rekomendowano (bez szczegółowych wskazań) sporządzenie planów miejscowych na obszarach:

- „ - *na których docelowo przewiduje się zwiększone procesy urbanizacyjne ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury wiejskiej,*
- *w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych wsi,*
- *na terenach o wykształconej strukturze wymagających wprowadzenia ładu przestrzennego*”

Rekomendacje powyższe zasługują na uwzględnienie także obecnie, tym bardziej, że stale następują procesy urbanizacyjne (oparte głównie o indywidualne decyzje wz) prowadzące do rozpraszania zabudowy.

Proponuje się przyjęcie np. w drodze zarządzenia Wójta, a nie uchwały Rady Gminy (łatwiejsze do wprowadzania ewentualnych zmian, powiązania z budżetem gminy i bieżącymi zadaniami inwestycyjnymi) **programu sporządzania planów** (ich zmian) na okres np. 2-3 lat. Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów pozwoli na sukcesywne podejmowanie prac, na zabezpieczenie źródeł finansowania tych prac i na ewentualne uwzględnienie ich skutków finansowych. Dopuszczalne jest przy tym opracowywanie równolegle ze wskazanymi wyżej planami priorytetowymi również innych planów, których potrzeba sporządzenia wyniknie z warunków gospodarczych, potrzeb lokalnej społeczności lub zmiany przepisów odrębnych.

Priorytetem do sporządzenia powinny być plany dla najpilniejszych inwestycji publicznych, przy czym w sytuacjach koniecznego zapewnienia zgodności miejscowego planu ze Studium wymagać może to odpowiedniej wyprzedzającej zmiany dokumentu Studium.

Finansowanie zmiany studium i planów miejscowych należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i

podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki na powyższe opracowania w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego będą ujmowane na każdy rok w budżecie gminy. Pamiętać trzeba o skutkach finansowych uchwalania planu, które nie wynikają jedynie z faktu ich finansowania przez budżet gminy.

Należy pamiętać, iż nie każdy wniosek o zmianę planu i nie każda zmiana w przepisach prawa powinny skutkować koniecznością zmian obowiązujących dokumentów planistycznych. Byłoby to wysoce nieracjonalne, zwłaszcza jeżeli ustalenia dotychczas obowiązujących dokumentów w sposób wystarczający zapewnią możliwość zrównoważonego rozwoju gminy, w tym w szczególności ochronę ładu przestrzennego.

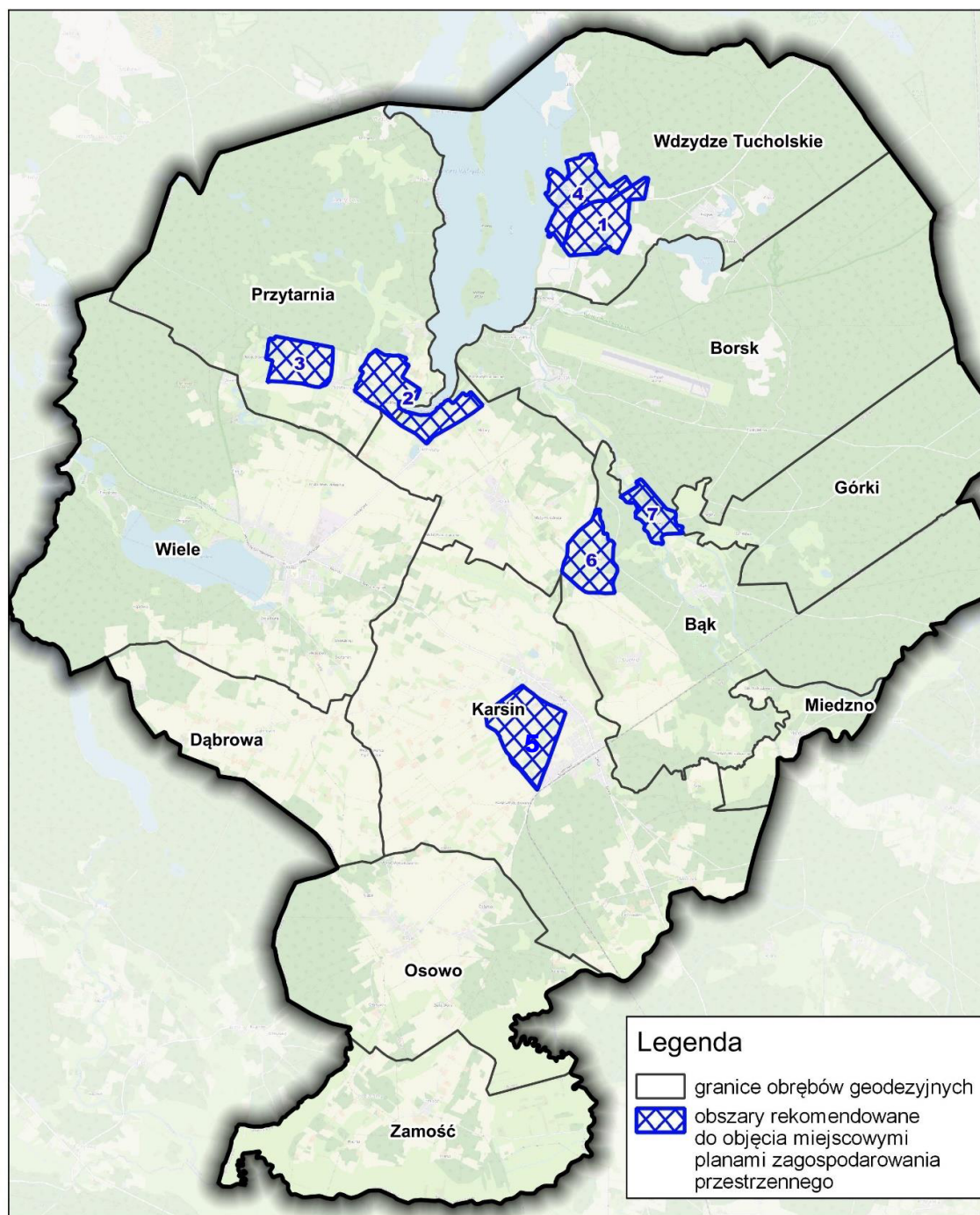
Przy podejmowaniu decyzji o nowych planach lub ich zmianach warto stosować regułę prawa rzymskiego „*Quieta non movere*” (łac. nie ruszać tego, co spokojne) tj. dokonywać w obowiązujących planach co najwyżej drobnych i niezbędnych korekt, zachowując generalne zasady dotyczące (np. przeznaczenia terenów), dotychczasowe wytyczne polityki przestrzennej (kierunki rozwojowe, cele rozwojowe itd.) zapisane w dokumencie Studium.

Ale także z drugiej strony - Samorząd ma prawo zmiany swoich przepisów w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z wyrokiem z dnia 17 grudnia 2009 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku II SA/Gd 554/09 *„Żaden właściciel nieruchomości planując jej wykorzystanie, określoną zabudowę, inwestycję, rodzaj działalności gospodarczej nie ma zagwarantowanego przepisami prawa określonego status quo, czy też pewnej gwarancji niezmienności otoczenia”*.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe dokumenty planistyczne gminy Karsin (w szczególności wskazania dla tzw. „terenów rozwojowych” wg Studium) oraz analizę toczących się procedur administracyjnych dot. dec. wz. możliwe jest i uzasadnione sporządzenie planów miejscowych dla obszarów gdzie wskazanym byłoby uporządkowanie procesów urbanizacyjnych.

Przykładowe propozycje dot. nowych obszarów do objęcia planami przedstawiono na Ryc.31. Wskazano 7 obszarów rekomendowanych do objęcia planami miejscowymi, w tym plany miejscowe porządkujące w obrębie jednostek osadniczych (nr 4), plany ochronne w celu zachowania terenów otwartych i ochrony ładu przestrzennego (nr 1, nr 2), plany rozwojowe i porządkująco-ochronne (nr 3, nr 5, nr 6, nr 7).

Ryc. 31 Rozmieszczenie obszarów rekomendowanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego



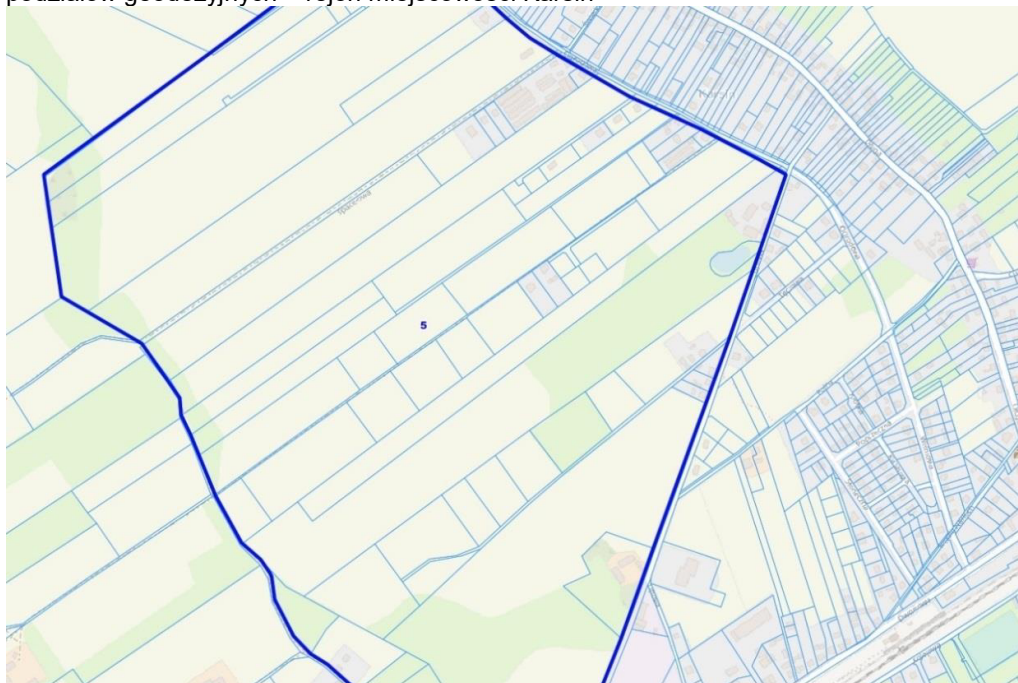
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 32 Obszar nr 5 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle ortofotomapy – rejon miejscowości Karsin



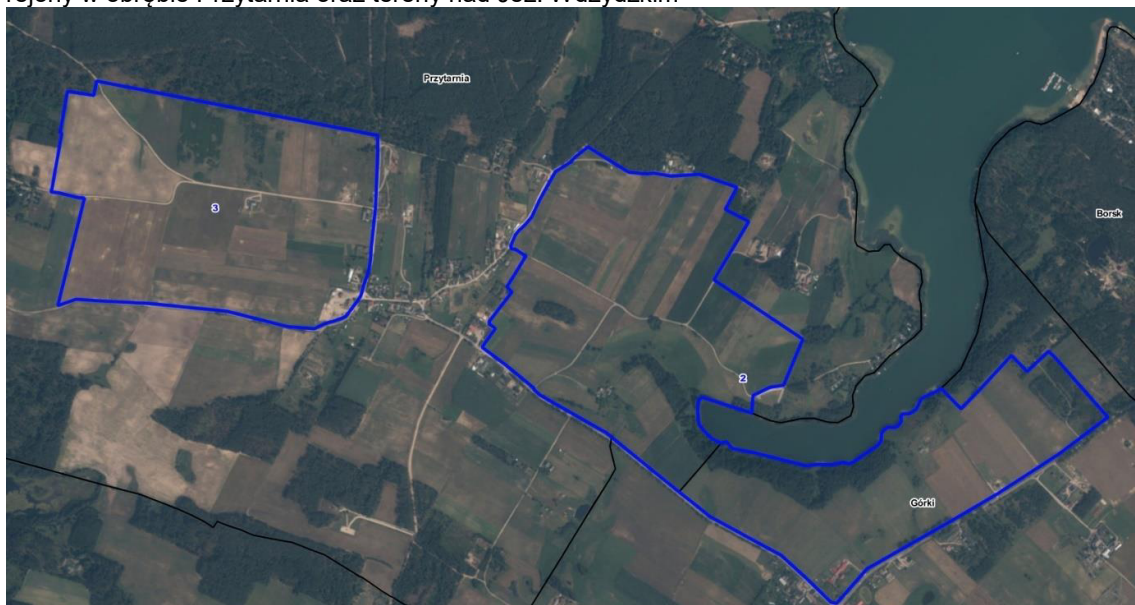
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 33 Obszar nr 5 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle istniejących podziałów geodezyjnych – rejon miejscowości Karsin



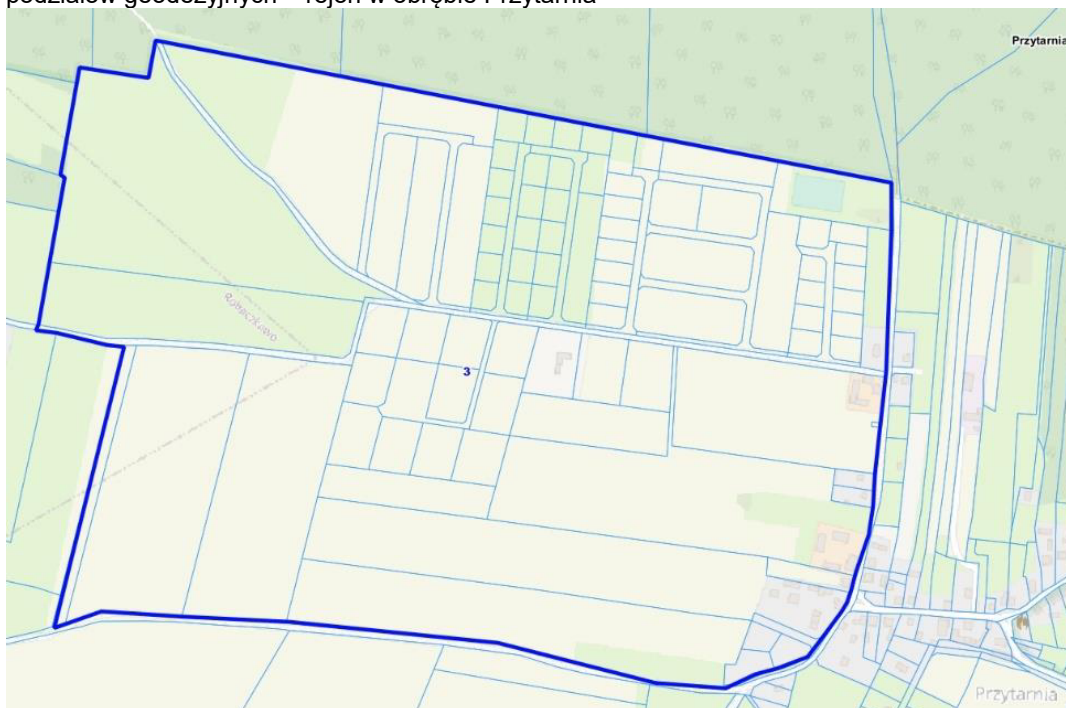
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 34 Obszary nr 2 i 3 rekomendowane do opracowania planów miejscowych na tle ortofotomapy – rejon w obrębie Przytarnia oraz tereny nad Jez. Wdzydzkim



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 35 Obszar nr 3 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle istniejących podziałów geodezyjnych – rejon w obrębie Przytarnia



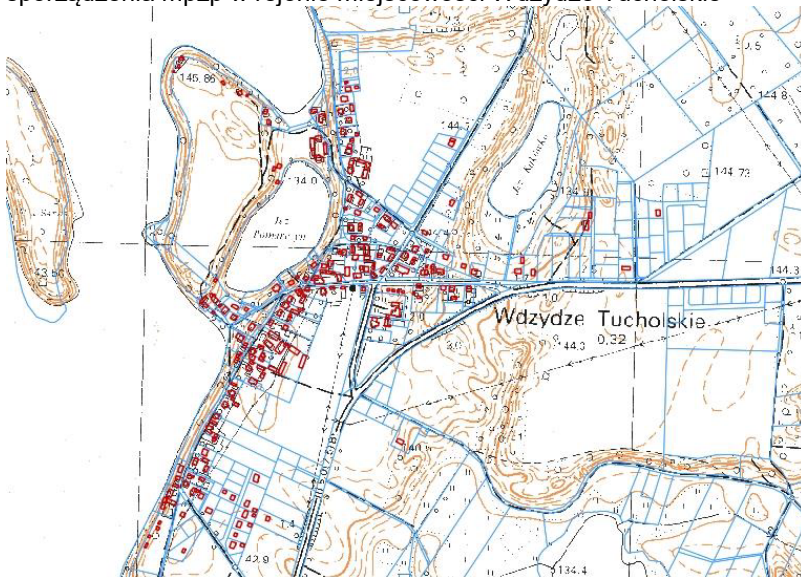
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 36 Obszary nr 1 i 4 rekomendowane do opracowania planów miejscowych na tle ortofotomapy – rejon miejscowości Wdzydze Tucholskie - koncepcja spójna z zaleceniami planu ochrony dla WPK



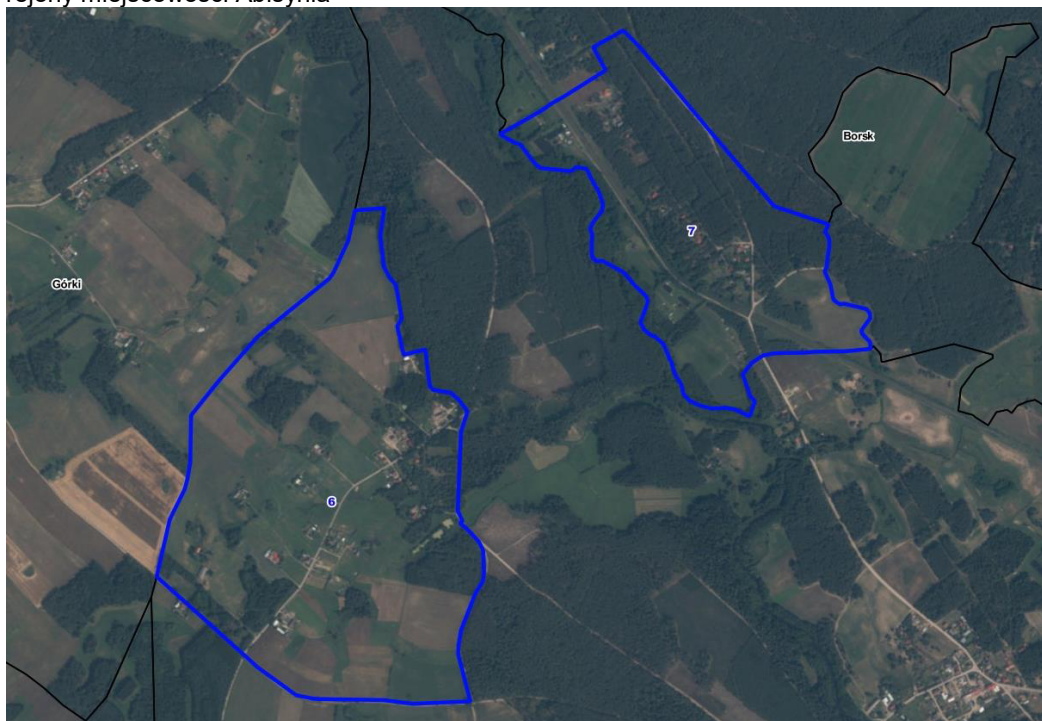
Źródło: opracowanie własne

Ryc. 37 Stan zagospodarowania oraz istniejące podziały geodezyjne uzasadniające ewentualność sporządzenia mpzp w rejonie miejscowości Wdzydze Tucholskie



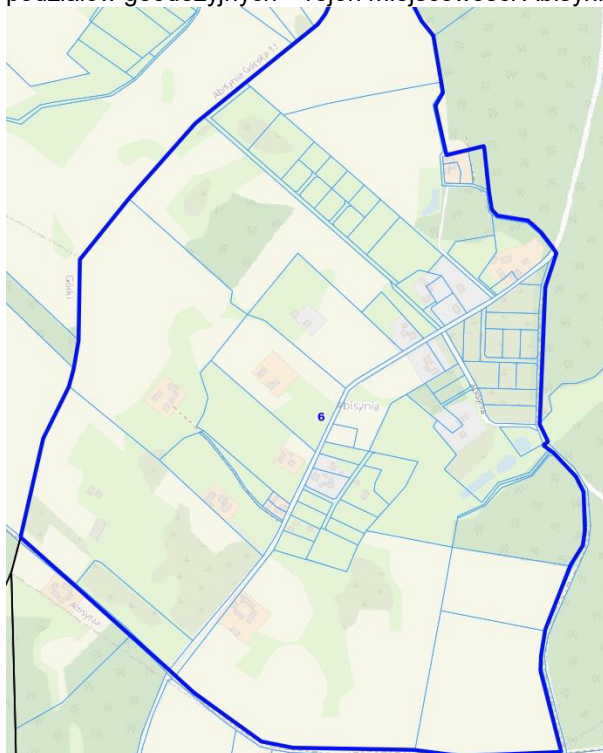
Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Ryc. 38 Obszary nr 6 i 7 rekomendowane do opracowania planów miejscowych na tle ortofotomapy – rejon miejscowości Abisynia



Źródło: opracowanie własne

Ryc. 39 Obszar nr 6 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle istniejących podziałów geodezyjnych – rejon miejscowości Abisynia



Źródło: opracowanie własne

Przed podjęciem odpowiedniej uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne jest uwzględnienie wymagań ustawy:

Art. 14. 5. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

7. Wnioski i rekomendacje z przeprowadzonych analiz i ocen. Synteza analizy i oceny.

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności planów miejscowych jest dokumentem obowiązkowo sporządzanym przez Wójta Gminy co najmniej raz w kadencji i przedkładanej Radzie Gminy. Jest to podstawa dla podejmowanych decyzji dotyczących dalszych opracowań planistycznych, stanowi element monitoringu. Poprzednia analiza dotyczyła okresu do marca 2017 r.. Czynności analityczne dot. obszaru gminy powinny być prowadzone permanentnie, aby mogły być przydatne dla zarządzania gminą.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin (2001 r. ze zmianami z 2017 r. i 2020 r.) z racji daty jego sporządzenia nie odpowiada już obecnym wymaganiom stawianym takim dokumentom, zakres jego ustaleń nie odpowiada obowiązującym obecnie przepisom zawartym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument wymaga całościowej aktualizacji, jednak nadal obowiązuje i wiąże organy gminy (Wójta, Radę Gminy) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
3. Zmiany dokumentu Studium z 2017 r. i 2020 r. dotyczyły jedynie niewielkich, wybranych fragmentów obszaru gminy, a zarządzeniem zastępczym z 2018 r. Wojewoda ujawnił udokumentowane złoża w Dębowcu i Karsinie.
4. Przy sporządzaniu nowego dokumentu Studium konieczne jest sporządzenie wymaganego przepisami bilansu terenów inwestycyjnych, zwłaszcza dotyczących mieszkalnictwa oraz turystyki i rekreacji, opartego o prognozy demograficzne oraz uwzględniającego strategię rozwoju gminy, a także dokumenty ponadlokalne, regionalne i krajowe.
5. Rozważenia wymaga kwestia ewentualnego wprowadzenia do dokumentu obowiązującego Studium zmiany dotyczącej zagadnień OZE ze względu na obserwowane w ostatnich latach zwiększone zainteresowanie lokalizacją zespołów instalacji fotowoltaicznych na terenie gminy (liczne wnioski o decyzje środowiskowe, wnioski o decyzje wz dla takich inwestycji).
6. W dokumentach planistycznych gminy uwzględnić należy Strategię Rozwoju Gminy Karsin, przyjętą Uchwałą Nr XXXVI/313/23 Rady Gminy Karsin z dnia 30 marca 2023 r. Sporządzony na potrzeby Strategii Rozwoju Gminy Karsin do 2030 model struktury funkcjonalno-przestrzennej może podlegać uszczegółowieniu. Zależne może być to od ostatecznych wymogów stawianych dokumentom planistycznym gminy na podstawie nowych regulacji prawnych dotyczących planowania i zagospodarowania. Ostateczny kształt przepisów, ani data ich wejścia w życie nie są jeszcze znane. Na decyzje gminy Karsin dotyczące nowych opracowań planistycznych prace legislacyjne mają istotne znaczenie.
7. Zagospodarowanie przestrzenne w obszarze gminy odbywa się głównie w oparciu o indywidualnie wydawane decyzje administracyjne – o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje o warunkach zabudowy często dotyczą możliwości budowy kilku, kilkunastu budynków, przede wszystkim dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozmieszczenie wydanych decyzji

świadczy o spontanicznej urbanizacji, skutkującej licznymi decyzjami podziałowymi na gruntach dotychczas rolnych, procesy te są trudne do kontrolowania i regulowania przez gminę.

8. Gmina sukcesywnie powiększa obszar objęty planami miejscowymi, w 2017 roku było to tylko ok. 1,75% powierzchni, obecnie (marzec 2023 r.) jest to już ponad 3% powierzchni. W granicach gminy obowiązuje łącznie 31 planów (2 utraciły moc ze względu na wejście w życie planu dla fragmentu wsi Karsin część południowa z czerwca 2022 r.) , z czego część - ponad połowa (18 sztuk) stanowią plany o niewielkich powierzchniach (niejednokrotnie dla kilku działek) sporządzone na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Od poprzedniej Analizy zmian w zagospodarowaniu sporządzono i uchwalono 8 nowych planów miejscowych, w tym plany dla większych powierzchniowo obszarów.
10. Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Karsin, mimo różnego okresu ich sporządzenia i różnych zapisów oraz zakresów ustaleń, a także różnego stopnia realizacji i zainwestowania, pozostają nadal aktualne i obowiązujące. Zalecane jest sukcesywne zastępowanie „starych” planów sprzed 2003 r. nowymi - obejmującymi większe powierzchnie i z nowymi aktualnymi ustaleniami, tak by regulacje dotyczące zabudowy i zagospodarowania gwarantowały przydatność w obecnie toczonych procesach inwestycyjnych. Wymiana na nowe aktualne zapisy jest zgodna z przepisami art. 34 ust. 1 ustawy „*wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu*”.
11. Informacje o stanie zagospodarowania, obowiązujących planach oraz wydanych decyzjach wziąć można znaleźć w systemie informacji przestrzennej gminy Karsin. Informacje te wymagają stałej aktualizacji i uzupełnień, by mogły pełnić swoją rolę oraz przedstawiać wiarygodną i rzetelną informację.
12. W trakcie sporządzania jest obecnie jeden miejscowy plan dla fragmentu wsi Wiele, to plan dla obszaru o znacznej powierzchni (ok. 250ha), o trudnych, skomplikowanych uwarunkowaniach, głównie kulturowych. Plan ten w ślad za zmianą Studium z 2020 r. pokazuje trasę planowanego obejścia drogowego wsi. Obecnie plan jest w trakcie procedury opiniowania i uzgodnień oraz uzyskiwania zgód na zmianę leśnego przeznaczenia na cele nieleśne (dot. to rozwiązań drogowych).
13. Obecnie toczy się w WSA w Gdańsku jedno postępowanie sądowe dotyczące skargi na plan miejscowy z czerwca 2022 r. dla fragmentu wsi Karsin (część południowa).
14. Brak jest formalnych wniosków o zmiany obowiązujących dokumentów (Studium, planów miejscowych) lub o sporządzenie nowych planów. Potrzeba sporządzenia nowych planów miejscowych wynika z projektu nowego Planu ochrony dla Wdzydzkiego Parku Krajobrazowego (projekt dotąd nie został potwierdzony przyjęciem odpowiedniej uchwały przez Sejmik Województwa Pomorskiego).
15. Gmina nie ma obowiązku prawnego pilnego sporządzania zmian w swoich dokumentach na skutek kolejnych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiany te można wprowadzać sukcesywnie przy okazji kolejnych opracowań.

16. Dotychczas gmina Karsin nie sporządzała formalnego (np. zatwierdzanego poprzez zarządzenie Wójta lub uchwałę Rady Gminy) wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Taki program nie był także sprecyzowany w poprzedniej analizie z 2017 r. Obecnie ze względu na stan niepewności co do nowych regulacji ustawowych z zakresu planowania (zgodnie z projektem zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostanie zastąpione planem ogólnym gminy, będzie to akt prawa miejscowego, z którym zgodność będą musiały zachować zarówno plany miejscowe, jak i decyzje o warunkach zabudowy) decyzje o sporządzaniu nowych planów czy zmian w dokumencie Studium muszą być podejmowane szczególnie rozważnie.
17. Obszary do opracowań planistycznych - nowych planów lub zmian dokumentów już obowiązujących – można wyznaczyć na przykład w miejscach wymagających uporządkowania lub ustalenia nowych reguł ze względu na potrzeby realizacji ważnych inwestycji lub w celu rozwiązania sytuacji konfliktowych.
18. Zarekomendowano rozważenie obszarów do sporządzenia planów miejscowych dla terenów, które dotychczas były wskazywane jako potencjalnie rozwojowe, a dla których spontaniczne procesy urbanizacyjne (decyzje wz, liczne podziały geodezyjne) niosą potencjalne zagrożenia dla ładu przestrzennego czy środowiska przyrodniczego. Są to plany dla:
 - fragmentu wsi Karsin obejmującego tereny rozwojowe wg dotychczasowego Studium,
 - fragmentu obrębu Wdzydze Tucholskie (m. in. postulat z projektu Planu ochrony WPK),
 - fragmentów obrębów Bąk,
 - fragmentów obrębu Przytarnia (tereny rozwojowe wg Studium oraz postulaty z projektu Planu ochrony WPK)
19. Warto rozważyć ustalenie harmonogramu potencjalnych prac planistycznych na okres 2-3 letni (wg projektu zmian w planowaniu okres przejściowy wejścia w życie nowych regulacji to także okres do 2026 r.) np. w formie zarządzenia Wójta, biorąc pod uwagę przede wszystkim pilność zadań inwestycyjnych czy celów publicznych priorytetowych dla gminy oraz możliwości sfinansowania prac planistycznych (wydatki byłyby ujmowane odpowiednio na każdy rok w budżecie gminy). Na decyzje o podjęciu prac wpływ mogą mieć ostateczne zapisy ustawy „o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw” (projekt ustawy nr 3097 przekazano w marcu 2023 r. do Sejmu).
20. Każdorazowo przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowego miejscowego planu konieczne jest sporządzenie w formie pisemnej analizy, o której mowa w art. 14 ust 5 ustawy, oceniającej i przedstawiającej zasadność podjęcia prac oraz oceniającej stopień zgodności z dokumentem studium . Analiza taka pozwala na sprecyzowanie zakresu prac, w tym sprawdzenie czy granice opracowania (najważniejszy element uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp) są odpowiednie dla osiągnięcia celów planu. Już wstępna analiza może pozwolić zorientować się także w potencjalnych skutkach prawno-finansowych uchwalenia planu.
21. Przekazanie przez Wójta Gminy wniosków z obecnie dokonanej analizy nie jest jednoznaczne z koniecznością podjęcia przez radę uchwały w sprawie aktualności

studium i planów miejscowych (wg komentarza do ustawy K. Buczyńskiego – LexisNeXis 2014). Jeżeli rada podejmie taką uchwałę, w której stwierdzi brak aktualności któregoś z obowiązujących dokumentów, to zgodnie z art. 27 ustawy podejmie także działania zmierzające do ich odpowiedniej zmiany.

Spisy tabel i rycin.

Spis tabel

Tabl. 1 Wybrane dane demograficzne dla gminy Karsin w okresie 2017-2021	11
Tabl. 2 Porównanie wybranych wskaźników demograficznych w latach 2018 i 2021 w gminie Karsin i wybranych jednostkach terytorialnych	12
Tabl. 3 Wybrane dane statystyczne z zakresu mieszkalnictwa dla gminy Karsin w latach 2017-2022	13
Tabl. 4 Wybrane dane statystyczne z zakresu infrastruktury technicznej dla gminy Karsin w latach 2017-2021	13
Tabl. 5 Wybrane dane statystyczne z zakresu budżetu gminy Karsin w latach 2017-2021 ...	14
Tabl. 6 Decyzje podziałowe w latach 2018-2022	15
Tabl. 7 Zestawienie i porównanie zawartości dotychczasowego Studium gminy z obecnie obowiązującymi wymaganiami ustawowymi	32
Tabl. 8 Wykaz obowiązujących planów miejscowych w gminie Karsin	42
Tabl. 9 Stopień pokrycia planistycznego poszczególnych obrębów geodezyjnych	50
Tabl. 10 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2019-01.2023 r. w podziale na rodzaj inwestycji	57
Tabl. 11 Liczba wydanych decyzji celu publicznego w latach 2018-2022 w podziale na rodzaj inwestycji	63

Spis rycin

Ryc. 1 Zmiany liczby ludności gminy Karsin w latach 2010-2021	12
Ryc. 2 Nowo wydzielane działki w podziale na funkcje	15
Ryc. 3 Porównanie liczby działek geodezyjnych przed i po podziałach w latach 2018-2022 ..	16
Ryc. 4 Udział poszczególnych funkcji nowo wydzielanych w ogólnej liczbie działek po podziałach	16
Ryc. 5 Wrys z Mapy działań ochronnych i rekomendacji wg projektu Planu ochrony WPK - rekomendacje w zakresie polityki planistycznej	25
Ryc. 6 Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Karsin wg Strategii Rozwoju Gminy Karsin do 2030 r.	27
Ryc. 7 Wyciąg z legendy rysunku Studium gminy Karsin (2001, ze zm.)	37
Ryc. 8 Rysunek planu w trakcie sporządzania dla miejscowości Wiele - wersja do opiniowania i uzgodnień	47
Ryc. 9 Pokrycie planistyczne gminy Karsin	49
Ryc. 10 Pokrycie planistyczne poszczególnych obrębów geodezyjnych (stan na marzec 2023 r.)	51
Ryc. 11 Odsetek powierzchni gmin objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – stan na 31 grudnia 2016 roku	52
Ryc. 12 Podziały geodezyjne a obszar obowiązującego planu miejscowego -Borsk	54
Ryc. 13 Przykład wydanych dec w wymagających wygaszenia – rejon obowiązującego mpzp dla części miejscowości Karsin	56

Ryc. 14 Wydane dec wz dla obszaru z obowiązującym mpzp -Borsk -przykład	56
Ryc. 15 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach objętych analizą.....	58
Ryc. 16 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na rodzaj inwestycji ..	58
Ryc. 17 Udział decyzji wydanych dla danego obrębu w ogólnej liczbie wydanych decyzji w latach 2019-01.2023.....	59
Ryc. 18 Obręby geodezyjne o największej liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie.....	59
Ryc. 19 Rejony obszaru gminy z intensywnymi procesami urbanizacyjnymi w oparciu o decyzje wz – obręb Wdzydze Tucholskie i Borsk.....	60
Ryc. 20 Schemat przedstawiający lokalizację wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019-01.2023 w relacji z obowiązującymi planami miejscowymi	61
Ryc. 21 Lokalizacja decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2019-01.2023 - w podziale na rodzaj inwestycji	62
Ryc. 22 Udział poszczególnych rodzajów inwestycji celu publicznego w ogólnej liczbie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2018-2022	64
Ryc. 23 Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach objętych analizą	65
Ryc. 24 Udział poszczególnych podmiotów wnioskujących o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w ogólnej liczbie wydanych decyzji	65
Ryc. 25 Liczba inwestycji celu publicznego na podstawie wydanych decyzji według obrębów geodezyjnych	66
Ryc. 26 Obręby geodezyjne z największą liczbą wydanych decyzji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2018-2022.....	66
Ryc. 27 Rozmieszczenie wnioskowanych terenów dla instalacji fotowoltaicznych wg decyzji środowiskowych i dec wz	68
Ryc. 28 Istniejące podziały geodezyjne i zabudowa na tle mapy topograficznej – rejon miejscowości Wdzydze Tucholskie.....	70
Ryc. 29 Istniejące podziały geodezyjne i zabudowa na tle mapy topograficznej –obręb Borsk	70
Ryc. 30 Istniejące podziały geodezyjne i zabudowa na tle mapy topograficznej –rejon jez. Krzywe (do ewentualnego uporządkowania planistycznego)	71
Ryc. 31 Rozmieszczenie obszarów rekomendowanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	75
Ryc. 32 Obszar nr 5 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle ortofotomapy – rejon miejscowości Karsin.....	76
Ryc. 33 Obszar nr 5 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle istniejących podziałów geodezyjnych – rejon miejscowości Karsin	76
Ryc. 34 Obszary nr 2 i 3 rekomendowane do opracowania planów miejscowych na tle ortofotomapy – rejony w obrębie Przytarnia oraz tereny nad Jez. Wdzydzkim.....	77
Ryc. 35 Obszar nr 3 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle istniejących podziałów geodezyjnych – rejon w obrębie Przytarnia.....	77
Ryc. 36 Obszary nr 1 i 4 rekomendowane do opracowania planów miejscowych na tle ortofotomapy – rejony miejscowości Wdzydze Tucholskie - koncepcja spójna z zaleceniami planu ochrony dla WPK.....	78

Ryc. 37 Stan zagospodarowania oraz istniejące podziały geodezyjne uzasadniające ewentualność sporządzenia mpzp w rejonie miejscowości Wdzydze Tucholskie.....	78
Ryc. 38 Obszary nr 6 i 7 rekomendowane do opracowania planów miejscowych na tle ortofotomapy – rejon miejscowości Abisynia.....	79
Ryc. 39 Obszar nr 6 rekomendowany do opracowania planu miejscowego na tle istniejących podziałów geodezyjnych – rejon miejscowości Abisynia.....	79

Projekt uchwały w sprawie aktualności opracowań planistycznych gminy Karsin.

W załączeniu